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

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Β. ΜΑΝΙΑΤΗ
Τηλέφωνο : 210-3893226
TELEFAX : 210-3838981
E-mail : vmaniati@gge.gr

Αθήνα 29 - 01 - 2019

Αριθμ. Πρωτ. : 1495542

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 «**ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**».

Την **29/01/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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 **1650322** οι εγκεκριμένες με την από 20/12/2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση **01/01/2017 έως 31/12/2017**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1650323** η από 20/12/2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2018 έως 31/12/2018** :

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 του Τμήματος

Δημήτριος Φούντας

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

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

της 31ης Δεκεμβρίου 2017

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

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2017

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 9/7/2018 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

Ιωάννης Πολύζος

Ο 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

Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.
Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου **5**
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **20**
1. Οικονομικές Καταστάσεις **23**
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 23
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 24
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 25
1.4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 26
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **27**
2. Γενικές Πληροφορίες **27**
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών **27**
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 27
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 28
3.3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 30
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 32
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 32
3.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 33
3.7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 33
3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 34
3.9. Μισθώσεις 34
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 34
3.11. Αποθέματα 34
3.12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 34
3.13. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 35
3.13.1. Ταξινόμηση 35
3.13.2. Αναγνώριση και επιμέτρηση 35
3.13.3. Αποαναγνώριση περιουσιακών στοιχείων 35
3.13.4. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων 35
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 36
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 36
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 36
3.17. Επιχορηγήσεις 36
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 37
3.19. Δάνεια 37
3.20. Προβλέψεις 37
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 38
3.22. Αναγνώριση εσόδων 38
3.23. Διανομή μερισμάτων 38
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου **38**
4.1. Κίνδυνος αγοράς 39
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 39
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 39
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 39
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 39
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 39
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **41**
5.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 41
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 42
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 46
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 46
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 47
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 48
5.7. Αποθέματα 48
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 49
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 49
5.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 50
5.11. Μετοχικό Κεφάλαιο 50

5.12. Λοιπά αποθεματικά 51
5.13. Αποτελέσματα εις νέον 52
5.14. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 53
5.15. Λοιπές προβλέψεις 54
5.16. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 55
5.17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 56
5.18. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 56
5.19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 57
5.20. Μερίσματα πληρωτέα 58
5.21. Έσοδα επόμενων χρήσεων 58
5.22. Κύκλος εργασιών 59
5.23. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 59
5.24. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 60
5.25. Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα 60
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 60
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 61
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 61
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 61
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 62
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 62
6.1. Μερίσματα 62
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 62
6.3. Δεσμεύσεις 64
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 64
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 66

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 2017

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»), όπως μετονομάσθηκε το 2011 η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ» (Ε.Τ.Α.) μετά την απορρόφηση των εταιρειών «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» και το 2015 της Εταιρείας «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 31ης Δεκεμβρίου 2017 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 43α 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 2017, με τις επεξηγήσεις πάνω σε αυτές και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Σκοπός της Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ είναι σήμερα η μεγαλύτερη εταιρεία διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου και αποτελεί 100% θυγατρική της ΕΕΣΥΠ μετά τη, δια του ν. 4389/2016, μεταβίβαση άνευ ανταλλάγματος στην τελευταία του συνόλου των μετοχών της από το Ελληνικό Δημόσιο. Με τον ίδιο νόμο, επιπρόσθετα, μεταβιβάσθηκε στην ΕΤΑΔ η κυριότητα μεγάλου μέρους της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου.

Η ΕΤΑΔ, συνεπώς, όπως έχει διευρυνθεί κατόπιν της συγχώνευσης τεσσάρων μεγάλων εταιριών διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων (ΕΤΑ ΑΕ, Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ, ΚΕΔ ΑΕ και Παράκτιο Αττικό Μέτωπο ΑΕ), αλλά και της κατά τα προαναφερόμενα μεταβίβασης σε αυτήν της κυριότητας μεγάλου αριθμού δημοσίων ακινήτων, συμπυκνώνει όλη την ελληνική εμπειρία και τεχνογνωσία στο κρατικό real estate. Την τεχνογνωσία αυτή και την εν γένει ενίσχυση της θέσης της στην αγορά ακινήτων, η ΕΤΑΔ προετοιμάζεται να αναπτύξει δυναμικά, στο πλαίσιο της νέας, αναβαθμισμένης αποστολής της, καθώς και της διεύρυνσης του σκοπού της, ο οποίος πλέον περιλαμβάνει την αξιοποίηση χάριν του δημοσίου συμφέροντος, όχι μόνο δικαιωμάτων διαχείρισης, αλλά και κυριότητας μεγάλου χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Συγκεκριμένα, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της ΕΤΑΔ αριθμεί περισσότερα από 71.500 περιουσιακά στοιχεία σε όλη την ελληνική επικράτεια καθώς και στο εξωτερικό, τα οποία, αναλόγως της προέλευσής τους διακρίνονται στα τουριστικά ακίνητα του ΕΟΤ, στα Ολυμπιακά ακίνητα, στα δημόσια ακίνητα του Υπουργείου Οικονομικών και στα ακίνητα του ΤΑΙΠΕΔ. Τα ακίνητα της Εταιρείας παρουσιάζουν μεγάλη ποικιλία ως προς το μέγεθος, τη μοναδικότητα, τις χρήσεις, τη χωρική διασπορά και τις προοπτικές ανάπτυξης τους. Ειδικά τα δημόσια ακίνητα αποτελούνται κυρίως από αγροτεμάχια, παλαιούς αιγιαλούς, νησίδες, δάση, αρχαιολογικούς χώρους, οικόπεδα και αστικά ακίνητα.

Αξίζει να τονισθεί ότι ο σημαντικότερος αριθμός εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από τα Τουριστικά Ακίνητα.

Περαιτέρω, το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας διευρύνεται, δεδομένου ότι, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 196 ν. 4389/2016, συστάθηκε τον Ιούνιο 2017 ομάδα εργασίας αποτελούμενη από εκπροσώπους του Υπουργείου Οικονομικών, των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργείων και των θυγατρικών της ΕΕΣΥΠ, για την αναζήτηση και τον εντοπισμό ακινήτων του Δημοσίου από το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας (Μ.Α.Π.) της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του άρθρου 20 του ν. 3965/2011 (Α'113), τα οποία πληρούν τα κριτήρια για να μεταβιβασθούν στην ΕΤΑΔ προς αξιοποίηση.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η ΕΤΑΔ προβαίνει σε κάθε πράξη που κατατείνει στην ωρίμανση του προς αξιοποίηση χαρτοφυλακίου της προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου και της Ελληνικής οικονομίας. Παράλληλα, διαμορφώνει στρατηγικές αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου της, εστιάζοντας στις διαφορετικές κατηγορίες ακινήτων. Προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος αυτός, η ΕΤΑΔ αξιολογεί τις υφιστάμενες δομές της και εξετάζει κάθε διαθέσιμη μέθοδο και εργαλείο, επιδιώκοντας την, κατά τρόπο επαγγελματικό, διαχείριση, διατήρηση και επαύξηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της. Επίσης, λαμβάνει υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων εταιρικών μορφωμάτων σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε υπό αξιοποίηση περιουσιακού στοιχείου, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος, τις ιδιαιτερότητες των υποψήφιων επενδυτών, καθώς και άλλα ουσιώδη δεδομένα, τα οποία οδηγούν στη βέλτιστη αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του Μοναδικού Μετόχου, η ΕΤΑΔ οφείλει να υιοθετήσει βέλτιστες αρχές διαφάνειας με σκοπό τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος, καθώς και, σε συνεργασία με την ΕΕΣΥΠ, τις αξίες και τους βασικούς άξονες του Εσωτερικού Κανονισμού της μητρικής της εταιρείας, σε ό, τι αφορά στον Εσωτερικό Κανονισμό της τη διαφάνεια, τη λογοδοσία και τον εσωτερικό έλεγχο. Η στρατηγική στόχευση για την αξιοποίηση της περιουσίας της ΕΤΑΔ πρέπει να θέτει ως προτεραιότητα την μακροχρόνια αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων, ενώ σε περίπτωση πώλησης θα πρέπει να προβλεφθούν διαδικασίες καταβολής στην ΕΤΑΔ ελάχιστου τιμήματος.

Στις βασικές προτεραιότητες, που, σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του Μοναδικού Μετόχου, θα πρέπει να περιλαμβάνει ο στρατηγικός και επιχειρησιακός σχεδιασμός της ΕΤΑΔ, συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων:

1. Η συστηματική διενέργεια έρευνας και νομικών και τεχνικών ελέγχων των περιουσιακών στοιχείων που περιέρχονται στην κυριότητά της, είτε κατ' εφαρμογή του ν.4389/ 2016, είτε ως αποτέλεσμα των εργασιών της, κατά τα προαναφερόμενα, ομάδας εργασίας υπό την Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας.

2. Η καταγραφή, ταξινόμηση και εμπλουτισμός των εργαλείων που έχει στη διάθεσή της η ΕΤΑΔ για την αξιοποίηση της περιουσίας της.

3. Η ταχεία και τυποποιημένη διαδικασία κατηγοριοποίησης περιουσιακών στοιχείων / ακινήτων, με σαφείς και κοινές προδιαγραφές.

4. Η ανάπτυξη στρατηγικής αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία ακινήτων.

5. Ο εντοπισμός και περιορισμός των φαινομένων αυθαίρετης κατοχής των περιουσιακών στοιχείων κυριότητάς της.

6. Η ολοκλήρωση καθορισμού των ακινήτων που προορίζονται για επαναμεταβίβαση στο Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016.

Στους βασικούς στόχους της Εταιρείας συμπεριλαμβάνεται η επίτευξη, τόσο οικονομικών και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, όσο και ποιοτικών στόχων. Ειδικότερα:

Οικονομικοί Στόχοι:

- Βελτίωση Οικονομικής Αποδοτικότητας
- Διαμόρφωση μακροπρόθεσμης στρατηγικής για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας
- Κεφαλαιακή Διάρθρωση /Χρηματοδότηση
- Καλύτερη διαχείριση πόρων και επιδοτήσεων, όπου απαιτούνται

Επαύξηση Δημόσιας Αξίας:

- Διασφάλιση Κοινωνικής Ανταποδοτικότητας
- Καλύτερη Αξιοποίηση Δημόσιας Περιουσίας και δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα
- Διαβούλευση με Ενδιαφερόμενα Μέρη
- Βελτίωση περιβαλλοντικού αποτυπώματος / βελτιστοποίηση διαδικασιών και διαχείρισης πόρων
- Προώθηση επενδύσεων και βιώσιμης ανάπτυξης
- Καλύτερη ποιότητα υπηρεσιών και ανταγωνιστικότητα
- Καινοτομία και εξωστρέφεια

Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση:

- Θεσμικό πλαίσιο που διασφαλίζει το Δημόσιο Συμφέρον
- Βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης
- Διαφάνεια, Πληροφόρηση, Λογοδοσία και Πλαίσιο Αναφορών
- Μετασχηματισμός και νέα εταιρική κουλτούρα
- Αξιοκρατία και υπεύθυνη διοίκηση
- Προώθηση διαφορετικότητας σε θέσεις ευθύνης (ΔΣ και ανώτατες διοικητικά θέσεις)

Όργανα της Εταιρείας

Τα όργανα της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου, το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Ελεγκτές.

Το ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η **Γενική Συνέλευση** του μοναδικού μετόχου, που είναι η μητρική Εταιρεία ΕΕΣΥΠ. Η Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου είναι το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει για θέματα, τα οποία σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης του μετόχου, με εξαίρεση τον καθορισμό της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την οποία αποφασίζει το Διοικητικό Συμβούλιο της Μητρικής Εταιρείας και συγκεκριμένα αναθέτει σε διεθνή σύμβουλο να συνδράμει στην προετοιμασία της πολιτικής αποδοχών ως προς την Εταιρεία και τις άμεσες θυγατρικές της.

Το **Διοικητικό Συμβούλιο** είναι υπεύθυνο για τη διοίκηση της Εταιρείας και την επίτευξη των καταστατικών της σκοπών. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει επί όλων των θεμάτων που σχετίζονται με τη διαχείριση της Εταιρείας, εκτός από τα θέματα εκείνα που σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4389/2016 ανήκουν στην αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου της μητρικής ή της Γενικής Συνέλευσης.

Εντός του 2017 η ΕΕΣΥΠ ολοκλήρωσε την αξιολόγηση της Διοίκησης της ΕΤΑΔ και στις αρχές του 2018 όρισε το νέο Διοικητικό Συμβούλιο. Για την υποστήριξη της λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου συστάθηκε εντός του 2018 η Επιτροπή Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου.

Επιτροπή Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Audit Committee).

Στελεχώνεται από τρία μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Τουλάχιστον ένα μέλος της πρέπει να κατέχει επαρκή τεχνογνωσία και εμπειρία σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Τα Μέλη της Επιτροπής είναι:

1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος
2. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος
3. Πολυχρόνης Γριβέας, Μέλος

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για:

1. Εποπτεία μονάδας εσωτερικού ελέγχου
2. Εποπτεία εξωτερικών ελεγκτών
3. Παρακολούθηση χρηματοοικονομικών καταστάσεων
4. Εποπτεία μηχανισμών εσωτερικού ελέγχου

Εσωτερικός Έλεγχος

Ο Εσωτερικός Έλεγχος υποστηρίζει τη Διοίκηση της ΕΤΑΔ στην άσκηση των καθηκόντων της και στην επίτευξη των στόχων που έχουν προσδιοριστεί μέσω της διασφάλισης της ορθής εφαρμογής των διαδικασιών και λειτουργιών των οργανωτικών μονάδων της Εταιρείας, καθώς και μέσω του ελέγχου εφαρμογής αποτελεσματικών συστημάτων και διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνου, πληροφοριακών συστημάτων και εταιρικής διακυβέρνησης.
Είναι ανεξάρτητος και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, από την οποία και εποπτεύεται. Επιβεβαιώνει την ορθή τήρηση των οδηγιών και κατευθύνσεων της Διοίκησης μέσω τακτικών και έκτακτων ελέγχων των διαδικασιών, των οικονομικών στοιχείων και των πληροφοριακών συστημάτων και υποβάλλει

σχετικές εκθέσεις προς τη Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Διασφαλίζεται στα στελέχη του η πλήρης ελευθερία και απρόσκοπτη πρόσβαση σε αρχεία, υπηρεσίες, λογιστικά στοιχεία και βιβλία, φυσικά περιουσιακά στοιχεία και προσωπικό της ΕΤΑΔ.

Εξωτερικός Ορκωτός Ελεγκτής

Η Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου διορίζει ελεγκτική εταιρεία διεθνούς φήμης. Οι ελεγκτές της Εταιρείας έχουν τις αρμοδιότητες που προβλέπονται στην εφαρμοστέα νομοθεσία περί *Ανωνύμων Εταιρειών.* Επίσης κύριος συμμετέχων στη διαδικασία επιλογής είναι η Επιτροπή Ελέγχου.

Η διάρκεια του οικονομικού έτους είναι δώδεκα (12) μήνες, με αρχή την 1η Ιανουαρίου και λήξη την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Απολογισμός χρήσης 2017

1. *Εξέλιξη των εργασιών Εταιρείας*

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 47,6 εκατ. έναντι ποσού € 46,6 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2016), δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 2,28%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 72% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα παρουσιάζουν μια μικρή αύξηση σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση ενώ σημαντική αύξηση παρουσίασαν τα έσοδα του Υποκαταστήματος «Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού».

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2017 σε € 64,98 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 29,73% σε σχέση με τη χρήση 2016, οπότε είχε ανέλθει σε € 50,09 εκατ.. Η αύξηση του λειτουργικού κόστους οφείλεται κυρίως στην αύξηση των προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων και νομικών υποθέσεων.

Πίνακας 1:

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας διετίας 2017 – 2016

	Εταιρεία	
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Κόστος Πωληθέντων	16.404	14.983
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	12.656	11.288
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.553	2.426
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	31.155	18.358
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	2.211	3.032
Λειτουργικό Κόστος	**64.979**	**50.087**

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 9,4 εκατ σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2017 σε κέρδη € 22,86 εκ. έναντι κερδών ύψους € 13,37 εκατ. το 2016. Σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων είχαν τα κέρδη αναπροσαρμογής των επενδυτικών ακινήτων λόγω της αύξησης της εύλογης αξίας των υφιστάμενων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας κατά € 36,5 εκ. το 2017, έναντι € 12,5 εκ. το 2016.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2017 σε € 7,1 εκ., από τα οποία 4,7 εκατ αφορούν το μέρισμα από το Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας, 100χιλ αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέα ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους, έναντι € 2,9 εκ. το 2016 (145,30%). Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2017 σε € 2,3 εκ. έναντι € 1,9 εκ. το 2016 (21,82%) και αφορούν κυρίως τόκους υπερημερίας (κυρίως καθυστερήσεις στην πληρωμή υποχρεώσεων σχετικά με δικαστικές υποθέσεις).

Ο Φόρος Εισοδήματος της Εταιρείας ανήλθε το 2017 στο ποσό των € (1,13) εκατ. ενώ την προηγούμενη χρήση (2016) ανήλθε στο ποσό των € (1,13) εκατ. Η Εταιρεία από 1/1/2016 απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος. Για τη κλειόμενη αλλά και την προηγούμενη χρήση, το έξοδο του φόρου αφορά ισόποση, για κάθε χρήση, πρόβλεψη ποσού ίσου με το 50% του φόρου εισοδήματος που προέκυψε από το φορολογικό έλεγχο της χρήσεως 2008 της απορροφηθείσας εταιρείας Ολυμπιακά Ακίνητα.

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2017) σε € 26,54 εκ. έναντι κερδών € 13,26 εκ. την περσινή χρήση (2016), σημειώνοντας σημαντική θετική μεταβολή € 13,28 εκ..

2. *Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας*

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2017 ανήλθαν σε € 1.022,58 εκ. έναντι € 591,16 εκ. την προηγούμενη χρήση (2016). Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται κυρίως στην αύξηση της εύλογης αξίας των υφιστάμενων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας κατόπιν αποτίμησης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, καθώς και στην αύξηση της εύλογης αξίας, λόγω απόκτησης νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, βάσει της έκθεσης αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών ανήλθε την 31.12.2017 σε € 828,5 εκατ. έναντι € 370,7 εκατ. την 31.12.2016.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2018, συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων για τα οποία δεν είχε επαρκή στοιχεία β) την καταγραφή των στοιχείων και χαρακτηριστικών τους γ) την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση, της μεταβίβασής των εν λόγω ακινήτων στην ΕΤΑΔ και δ) την αποτίμηση και καταχώρισή / λογιστικοποίησή τους. Έως το τέλος του 2018 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

Επίσης εντός του 2018 μεταβιβάζονται, κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν.4389/2016, στην Εταιρεία 10.119 ακίνητα, τα οποία περιέχονται στην υπ' αριθμ. 86/18.06.2018 απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΦΕΚ 2317/19.06.2018). Από τη μεταβίβαση εξαιρούνται όσα από τα ανωτέρω ακίνητα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 ή, γενικά, η μεταβίβασή τους είναι αντίθετη στις κείμενες διατάξεις. Τα μεταβιβασθέντα ακίνητα αναμένεται να ενισχύσουν σημαντικά το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, ενώ αναμένεται να προσδώσουν μελλοντικά οικονομική αξία στα στοιχεία του ενεργητικού και στα λειτουργικά έσοδα που θα προκύψουν από ενδεχόμενη εκμετάλλευση και αξιοποίηση τους.

Απαιτήσεις Εταιρείας

Οι Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις κατά τη τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε € 106,6 εκατ. έναντι € 128,4 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2016). Από αυτές, ποσό € 106,3 (2016: € 126,8 εκ.) αφορά σε μακροπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η απορροφηθείσα εταιρεία ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Το ποσό αυτό σχετίζεται με την υποχρέωση για ομολογιακά και λοιπά δάνεια όπως αναλύονται στη σημείωση 5.17 των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2017 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 50,9 εκατ. έναντι € 40,6 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2016).

Από αυτές, ποσό € 19,60 εκ. (2016: € 25,3 εκ.) στις λοιπές απαιτήσεις αφορά σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η απορροφηθείσα εταιρεία ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Το ποσό αυτό σχετίζεται με αντίστοιχη υποχρέωση στο κονδύλι 5.20 «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν το 2017 στο ποσό € 867,4 εκατ. έναντι ποσού € 421,4 εκατ. την περυσινή χρήση (2016). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 1.402 επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους, που ήρθαν στη κυριότητα της ΕΤΑΔ βάση των διατάξεων του Ν. 4389/2016. Η αύξηση στα αποθεματικό από την αναγνώριση των παραπάνω ανέρχεται σε € 416,8 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 73,93%, έναντι 57,91% την περσινή χρήση (2016). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 416,8 εκατ. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2017 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 26,07% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 42,09% την περσινή χρήση (2016). Συγκεκριμένα, την 31.12.2017 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 305,9 εκατ. έναντι € 306,2 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2016), ήτοι μείωση ποσοστού 0,11%. Αναλυτικότερα την 31.12.2017 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 84,7 εκατ. (2016: € 77,9 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 221,2 εκατ. (2016: € 228,4 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 89,3 εκατ αφορούν 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». Στις βραχυρπόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 20,4 εκ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2017**	**%**	**31/12/2016**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	150.864.606 / 1.173.324.816	12,86%	136.460.442 / 727.618.001	18,75%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.022.460.210 / 1.173.324.816	87,14%	591.157.559 / 727.618.001	81,25%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	867.400.475 / 305.924.341	283,53%	421.371.872 / 306.246.129	137,59%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	305.924.341 / 1.173.324.816	26,07%	306.246.129 / 727.618.001	42,09%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	867.400.475 / 1.173.324.816	73,93%	421.371.872 / 727.618.001	57,91%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	867.400.475 / 1.022.460.210	84,83%	421.371.872 / 591.157.559	71,28%
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	27.684.972 / 867.400.475	3,19%	14.398.360 / 421.371.872	3,42%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	22.861.539 / 1.173.324.816	1,95%	13.367.153 / 727.618.001	1,84%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	99.408.899 / 84.733.468	117,32%	95.310.093 / 77.896.651	122,35%

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 της. 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 υπάγεται, είναι ο κίνδυνος αγοράς (κίνδυνος τιμών, κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολής επιτοκίων), πιστωτικός κίνδυνος, και κίνδυνος ρευστότητας.

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από τη 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, στις περισσότερες δε συμβάσεις μίσθωσης υπάρχει πρόβλεψη μη μείωσης του μισθώματος σε περίπτωση αρνητικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις, 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. Επιπλέον, η Εταιρεία από το 2017 απολαμβάνει προνομιακό επιτόκιο 3,5% εξαιτίας κατάθεσης μεγάλου μέρους των χρηματικών διαθεσίμων της σε λογαριασμό της Τράπεζας της Ελλάδος.

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 της 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.

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 στη διατήρηση ελαστικότητας στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα.

Λειτουργική Διάρθρωση Εταιρείας

Η λειτουργία της ΕΤΑΔ διαρθρώνεται σε δέκα επτά (17) 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 Καλάνδρας
13.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις
14.	Μουσείο Αχίλλειο
15.	Γκολφ Αφάντου Ρόδου
16.	Σπήλαια Διρού
17.	Ακτή Βουλιαγμένης

Με το κλείσιμο της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία διατηρεί τη διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση μεγάλου αριθμού εγκαταστάσεων, οι ποιες σημαντικές από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

1	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινία
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 όλα τα έσοδα από την εκμετάλλευσή τους περιέρονεται στην ΕΤ.Α.Δ. σε αντίθεση με τη σχέση προμήθειας διαχείρισης 25% που ίσχυε μέχρι τη δημοσίευση του νόμου.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της.

Οι στόχοι μας είναι:

- Να μειωθεί η κατανάλωση ενέργειας, καυσίμων και χαρτιού.
- Να μειωθούν τα απορρίμματά και να αυξηθούν τα ποσοστά ανακύκλωσης.
- Να ενσωματωθεί η περιβαλλοντική συνείδηση στην εταιρική μας κουλτούρα.

Παρακολουθούμε το ενεργειακό αποτύπωμα και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της δραστηριότητάς της Εταιρείας, ενώ παράλληλα επιδιώκουμε να βελτιώσουμε τις λειτουργίες, τη διαδικασία καταμέτρησης και να εντείνουμε ακόμα περισσότερο την ανακύκλωση.

Πολιτική Διαφορετικότητας

Στην ενωσιακή νομοθεσία έχουν τεθεί πλέον σε ισχύ δυο σημαντικές Οδηγίες για την καταπολέμηση των διακρίσεων και τη διασφάλιση της ίσης μεταχείρισης στην απασχόληση και στην εργασία, όπως επίσης έχουν αναληφθεί πολλές δράσεις και πρωτοβουλίες για την ενθάρρυνση της διαφορετικότητας στον εργασιακό χώρο. Οι οδηγίες αυτές έχουν συμβάλει στη διαφοροποίηση της σχετικής πολιτικής των επιχειρήσεων σε όλη την Ευρώπη με την επίδραση να γίνεται σταδιακά ολοένα και πιο εμφανής, τόσον αφορά τη σύνθεση του εργατικού δυναμικού, συμπεριλαμβανομένων και των ανώτερων βαθμίδων διοίκησης, όπως τα Διοικητικά Συμβούλια. Σύμφωνα με πληθώρα σχετικών μελετών της ΕΕ, ενώ οι σκοποί και τα προβαλλόμενα οφέλη των προσεγγίσεων και των πολιτικών διαφορετικότητας ποικίλλουν σημαντικά, οι επιχειρήσεις εντοπίζουν τάση βελτίωσης σε πολλούς τομείς που αφορούν την επιχείρηση στο σύνολό της και όχι μόνο ένα τμήμα της, καθώς επίσης και σε πολλά επίπεδα, ενισχύοντας τις αξίες και το αίσθημα ασφαλείας των εργαζομένων και αναβαθμίζοντας την εταιρική κουλτούρα, καθώς πλέον παρέχονται περισσότερα κίνητρα ανάδειξης των ικανοτήτων των στελεχών Γενικότερα, ο σεβασμός της αρχής της διαφορετικότητας συμβάλλει στη δημιουργία ενός ανοιχτού και παραγωγικού εργασιακού περιβάλλοντος, όπου οι εργαζόμενοι είναι υπεύθυνοι, δραστήριοι, ενεργητικοί, φορείς καινοτομιών και πρωτοβουλιών.

Η Εταιρεία αναγνωρίζοντας την σπουδαιότητα της προώθησης της διαφορετικότητας στο Διοικητικό Συμβούλιο, αλλά και στη σύνθεση των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και του ανθρώπινου δυναμικού της, ειδικότερα όσο αφορά το φύλο, αλλά και άλλες πτυχές, όπως η ηλικία, το εκπαιδευτικό και επαγγελματικό υπόβαθρο, ο τόπος κατοικίας και η υπηκοότητα,θα προσπαθήσει να καλλιεργήσει ένα αντίστοιχο υψηλού επιπέδου προφίλ, εξασφαλίζοντας παράλληλα την ίση πρόσβαση σε ευκαιρίες, όπως και στην εκπαίδευση και επαγγελματική κατάρτιση όλων των εργαζομένων.

Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

1. **Απόκτηση ιδίων μετοχών**

   Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

2. **Χρεόγραφα**

   Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα.

3. **Υποκαταστήματα**

   Η Εταιρεία διατηρεί δέκα έξι (16) υποκαταστήματα τα αποτελέσματα των οποίων περιλαμβάνονται στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

   Ο πίνακας με τα υποκαταστήματα παρουσιάζεται πιο πάνω.

4. **Χρηματοοικονομικοί και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες**

   Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί μη χρηματοδοτικούς δείκτες.

5. **Τομέας έρευνας και ανάπτυξης**

   Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

6. **Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών**

   Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεόμενα μέρη) όπως αυτά ορίζονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24.

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	79.826	-
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	65.044	-
Πελάτες	20.831	-

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	363.359	281.644
Πελάτες	-	110.976
Προμηθευτές	24.070	24.070

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635
Έσοδα από μερίσματα	4.712.478	1.025.657

Lamda Flisvos Marina A.E.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Πελάτες (μισθώματα)	88.649	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	205.655
Έσοδα από μισθώματα	3.297.526	6.600.000

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Πελάτες (μισθώματα)	23.397	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	376.044
Έσοδα από μισθώματα	1.193.833	1.193.833
Έσοδα από μερίσματα	100.000	48.163

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.095.008	885.060

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 ανέρχονται, στα € 274.108 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2016 – 31/12/2016 ανήλθαν στα € 166.831. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2017 - 31/12/2017	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	177.456	99.034
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	96.652	67.797
	274.108	**166.831**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2017 – 31.12.2017 ανέρχονται στα € 820.899 (13 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2016 – 31.12.2016 (13 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 718.229.

Σημαντικά γεγονότα μέχρι την υποβολή της έκθεσης

Δεν έχουν σημειωθεί γεγονότα που επηρεάζουν το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης μέχρι σήμερα.

Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2017

Α. Η ΕΤΑΔ με τον Ν. 4389/2016 (ΦΕΚ Α΄94/27.5.16), με τον οποίο περιήλθε στην Εταιρεία από το ΥΠΟΙΚ, τον ΕΟΤ και το ΤΑΙΠΕΔ 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, κατέστη 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 συγκρότησης του νέου Δ.Σ. και εκπόνησης Στρατηγικού Σχεδίου, το 2017 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 ωρίμανσης και αξιοποίησης προς το ΤΑΙΠΕΔ, διενεργώντας ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς πώλησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών διαγωνισμών της ΕΤΑΔ e-publicrealestate.gr και

(δ) στην παροχή υπηρεσιών οργάνωσης και διεξαγωγής ηλεκτρονικών δημοπρασιών προς το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας διενεργώντας ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς εκμίσθωσης ακινήτων του ΥΠΕΘΑ επίσης μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικών διαγωνισμών της ΕΤΑΔ e-publicrealestate.gr.

Γ. Τον Απρίλιο 2017 (με την υπ' αριθ. 2894/18.04.2017 Απόφαση) συγκροτήθηκε «Επιτροπή Προγραμματισμού Ακινήτων ΕΤΑΔ προς Αξιοποίηση» σε επίπεδο Διευθυντών, με σκοπό τον σχεδιασμό και τον συντονισμό της υλοποίησης των δράσεων αξιοποίησης. Η Επιτροπή έδωσε προτεραιότητα στη διερεύνηση και εξυγίανση του Μητρώου, την ιεράρχηση των ακινήτων βάσει ωριμότητας και την επιλογή ακινήτων Α' και Β' προτεραιότητας, προκειμένου να ξεκινήσουν άμεσα οι διαδικασίες αξιοποίησης, ενόψει ειδικά της τουριστικής περιόδου 2017. Αναλυτικότερα, η Επιτροπή σχεδίασε και υλοποίησε τα εξής:

Καταγραφή και επεξεργασία θεμάτων/προβλημάτων του χαρτοφυλακίου (π.χ. παθογένειες της μεταβιβασθείσας από το δημόσιο περιουσίας, όπως τα κατεχόμενα).

Εξέταση του χαρτοφυλακίου και επιλογή 1.402 ακινήτων προς εκτίμηση εύλογων αξιών, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ορίζουν τα ΔΠΧΑ.

Τυποποίηση (α) σχεδίων πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος (RFP), (β) σχεδίων συμβάσεων και (γ) διαδικασιών διαχείρισης συμβάσεων.

Μέριμνα για την άμεση δρομολόγηση μεθοδικής και συστηματοποιημένης ροής μεταγραφών ακινήτων στο όνομα της ΕΤΑΔ, σε εκτέλεση των διατάξεων του άρθρου 196 του Ν. 4389/2016.

Προκήρυξη κατά προτεραιότητα, κατόπιν ωρίμανσης, διαγωνισμών αξιοποίησης σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος, προς ενίσχυση του τουριστικού προϊόντος της χώρας, με μοντέλο και διαδικασίες που συμβάλλουν στη βελτίωση των επενδυτικών κινήτρων, την αποφυγή αυθαίρετων χρήσεων και την εξοικονόμηση χρόνου και πόρων διαχείρισης.

Δημιουργία cluster ακινήτων και πλάνου ωρίμανσης και αξιοποίησης (α) τουριστικών ακινήτων (ΞΕΝΙΑ, Κάμπινγκ, Ιαματικές Πηγές, Τουριστικά Περίπτερα, μεγάλες εκτάσεις, Νησιά), (β) ακινήτων εξωτερικού (π.χ. Λειψία, Οδησσός και Μαρόκο), (γ) πληθώρας ανεκμετάλλευτων αγροτικών ακινήτων με πρότυπες/καινοτόμες διαδικασίες τυποποιημένης παραγωγής, για χρήση στην φαρμακευτική και την κοσμετολογία, (δ) ακινήτων κατάλληλων για αξιοποίηση στον τομέα της ενέργειας (γεωθερμία, αιολική ενέργεια). Επίσης, παρουσίαση αντιπροσωπευτικών ακινήτων στην Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων για διερεύνηση εξασφάλισης χρηματοδότησης.

Τέλος σημαντικός σκοπός της Επιτροπής ήταν και η διατύπωση προτάσεων επί του θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της ΕΤΑΔ και της διαχείρισης/αξιοποίησης δημοσίων ακινήτων και ακινήτων αρμοδιότητας της Εταιρείας, για τη βελτιστοποίηση της λειτουργίας της ΕΤΑΔ και της εκπλήρωσης της αποστολής της, μετά τη θέση σε ισχύ του ν. 4389/2016. Οι προτάσεις αυτές αφορούν σε: (α) θέματα διαπιστωτικού χαρακτήρα μεταγραφής των ακινήτων της ΕΤΑΔ, (β) απευθείας εκποίηση των όμορων σε βιομηχανίες και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ακινήτων, καθώς και των εξ αδιαιρέτου μεριδίων με ιδιώτες ακινήτων, αλλά και των μη αρτίων ή/ και μη οικοδομήσιμων ακινήτων κυριότητας ΕΤΑΔ, (γ) εξαίρεση από το άρθρο 68 του ν. 4484/2017 των κοινοχρήστων ζωνών ΤΔΚ, οι οποίες βρίσκονται έμπροσθεν ακινήτων αρμοδιότητας της Εταιρείας, προς διαφύλαξη της ισόρροπης και ορθολογικής διαχείρισης των ευρύτερων εκτάσεων, (δ) ζητήματα ερμηνείας/εξειδίκευσης των κατηγοριών του άρθρου 4 του ν. 4389/2016 κ.ά.

Άμεσος στόχος και αποτέλεσμα των πιο πάνω εργασιών της Επιτροπής ήταν να προωθηθούν για εκποίηση ή μακροχρόνια εκμίσθωση 18 επιλεγμένα ακίνητα, Α' Προτεραιότητας, προς άμεση αξιοποίηση, μέσω διαγωνιστικών διαδικασιών e-auction, στην πλατφόρμα ηλεκτρονικών διαγωνισμών της ΕΤΑΔ www.e-publicrealestate.gr μέσα στο 2018.

Δ. Για το έτος 2017 οι νέες συμβάσεις αξιοποίησης ακινήτων που υπογράφτηκαν με το αντίστοιχο οικονομικό αντικείμενο, ανά κατηγορία, έχουν ως εξής:

Αστικά Ακίνητα: Σύναψη 121 νέων μισθώσεων με συνολικά έσοδα ύψους ποσού 260.000 €.

Λοιπά ακίνητα σε όλη την Ελλάδα (Εκτός σχεδίου, αγροτικά, παλαιοί αιγιαλοί κλπ): σύναψη 98 νέων μισθώσεων, συνολικού ποσού 382.000 €.

Επιπλέον των παραπάνω, μέχρι το α' τρίμηνο του 2018 έχουν συναφθεί 36 νέες μισθώσεις συνολικού ποσού 143.625 ευρώ, ενώ για το υπόλοιπο χρονικό διάστημα του 2018 έχουν προγραμματιστεί κατ΄ ελάχιστο άλλες 51 νέες συμβάσεις, συνολικού ποσού 432.100 ευρώ (που αναμένεται να επαυξηθεί και άλλο με την περαιτέρω επεξεργασία και άλλων αιτήσεων, αλλά και με την υποβολή επιπρόσθετων αιτημάτων).

Αναμενόμενο έσοδο εντός του 2018 ποσού 172.000€ από ανανέωσης – επικαιροποίηση παλαιοτέρων.

Εντός του 2017, η ΕΤΑΔ συνέχισε να παρέχει υπηρεσίες συμβούλου Ωρίμανσης & Αξιοποίησης ακινήτων προς το ΤΑΙΠΕΔ υλοποιώντας τις διαγωνιστικές διαδικασίες πώλησης ακινήτων μέσω του e-auction και του ιστότοπου www.e-publicrealestate.gr που η ΕΤΑΔ έχει αναπτύξει.

Συγκεκριμένα, (α) ολοκληρώθηκαν διαδικασίες πώλησης ακινήτων του eauction III, V και VI (β) ολοκληρώθηκαν οι διαγωνισμοί του eauction VII (ομάδα 14 ακινήτων) και (β) ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε η Α' Φάση του eauction VIII (ομάδα 10 ακινήτων).

Τα έσοδα της ΕΤΑΔ το 2017 από την παροχή υπηρεσιών συμβούλου προς το ΤΑΙΠΕΔ ανήλθαν στο ποσό των 355.018,52€ και αφορούσαν σε διαγωνισμούς των eauction III, V και VI..

Οι υπηρεσίες που παρείχε η ΕΤΑΔ στο ΤΑΙΠΕΔ κατά το διάστημα από 01.01.2017 – 31.12.2017 για τα e auction VII και VIII θα αποτελέσουν έσοδο του έτους 2018. Ήδη τον Μάιο του 2018 τιμολογήθηκε έσοδο ύψους 133.810,49€ και αναμένεται η τιμολόγηση του υπολειπόμενου ποσού στο προσεχές διάστημα, με την υπογραφή των συμβολαίων πώλησης.

Ε. Επίσης, στο πλαίσιο του Προγράμματος ΕΣΠΑ, κατά το έτος 2017 ολοκληρώθηκαν, άρχισαν να υλοποιούνται, καθώς και προτάθηκαν για ένταξη, πολλά σημαντικά έργα, με στόχο την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και την ενδυνάμωση της τοπικής κοινωνίας και της Περιφέρειας στο σύνολό της. Αναλυτικά:

1. Έργα που ολοκληρώθηκαν εντός του 2017:

Εντός του Α' εξαμήνου του 2017 ολοκληρώθηκε με την έκδοση απόφασης ολοκλήρωσης από την αρμόδια Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης του Ε.Π. «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία» το έργο που είχε ενταχθεί στην Προγραμματική Περίοδο 2007-2013 «Ηλεκτροφωτισμός Φρουρίου Σπιναλόγκας» (Κωδ. ΟΠΣ 296049), συνολικής δημόσιας δαπάνης 1.072.908,33€.

2. Έργα που υλοποιήθηκαν το έτος 2017

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€. Κατά το έτος 2017 υλοποιήθηκε το μεγαλύτερο τμήμα των εργασιών και αναμένεται να ολοκληρωθεί, στο σύνολό του εντός του Α' τριμήνου του 2018.

3. Έργα που υποβλήθηκαν προς ένταξη το 2017

Εντός του έτους 2017, σε συνέχεια σχετικών προσκλήσεων με δυνητικό δικαιούχο την ΕΤΑΔ, οι αρμόδιες Δ/νσεις της Εταιρείας προχώρησαν στην προετοιμασία των απαραίτητων δικαιολογητικών για την ορθή και εμπρόθεσμη υποβολή των φακέλων πρότασης, σύμφωνα με τις οδηγίες του νέου Συστήματος Διαχείρισης και Ελέγχου του ΕΣΠΑ 2014-2020, όπως αυτές εξειδικεύονται στις σχετικές προσκλήσεις.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι κάτωθι βασικές ενέργειες στις οποίες προχώρησε η εταιρεία:

Συναντήσεις με φορείς της Τοπικής αυτοδιοίκησης και τις Ειδικές Υπηρεσίες Διαχείρισης των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων του ΕΣΠΑ για την προσαρμογή του φυσικού αντικειμένου των έργων στις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας και την προώθηση και επίλυση ζητημάτων για τη διατήρηση ανοιχτών διόδων επικοινωνίας και αποφυγή έκρυθμων καταστάσεων.

Σύναψη Μνημονίων Συνεργασίας με τα Υπουργεία Πολιτισμού και Τουρισμού για την υλοποίηση των έργων, βάσει των ειδικών απαιτήσεων και προδιαγραφών εκάστου εξ αυτών (ενδεικτικά, αρχαιολογικοί χώροι, ανέγερση μουσείου, ειδικές μορφές τουρισμού)

Επικαιροποίηση μελετών χρηματοοικονομικής ανάλυσης και σκοπιμότητας και συμπλήρωση καταλόγου κρατικών ενισχύσεων, σύμφωνα με τους νέους όρους και προϋποθέσεις του ΕΣΠΑ 2014-2020 για την τεκμηρίωση των έργων ως μη οικονομικών δραστηριοτήτων και εξασφάλιση του συνόλου της χρηματοδότησης αυτών.

Επικαιροποίηση των τεχνικών μελετών, που εκπονήθηκαν κατά την προηγούμενη προγραμματική περίοδο, σύμφωνα με το νέο Νομοθετικό Πλαίσιο περί δημοσίων Συμβάσεων (Ν. 4412/2016) και προσαρμογή τους στις νέες απαιτήσεις των στόχων και δεικτών των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων του ΕΣΠΑ 2014-2020 σε συνδυασμό με την μέγιστη ωφέλεια της τοπικής κοινωνίας και της ευρύτερης περιφέρειας, για την βέλτιστη εξυπηρέτηση των πολιτών.

Επικαιροποίηση του κανονισμού ανάθεσης και εκτέλεσης έργων και προμηθειών της Εταιρείας και προσαρμογή του στις Ευρωπαϊκές Οδηγίες, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Σύστημα Ελέγχου και Διαχείρισης του ΕΣΠΑ 2014-2020.

Κατόπιν των ανωτέρω υπεβλήθησαν προτάσεις χρηματοδότησης στις Ειδικές Υπηρεσίες του ΕΣΠΑ 2014-2020 για τα κάτωθι έργα:

«Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα (Κωδ. ΟΠΣ 5007967)» στην Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ε.Π. «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία», με συνολική δημόσια δαπάνη 4.999.725,00€.

«Αποκατάσταση και Ανάδειξη των Σπηλαίων και των Κτιριακών Εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας - Β΄ ΦΑΣΗ» (κωδ. ΟΠΣ 5009727)» στην Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ε.Π. «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία», με συνολική δημόσια δαπάνη 8.499.933,91€.

«Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης. Εκσυγχρονισμός βασικών δικτύων υποδομής και ανάπτυξης νέων τουριστικών υποδομών» (κωδ. ΟΠΣ 5003196) στην Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ε.Π. Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, με συνολική δημόσια δαπάνη 2.359.950,25€.

Οι ως άνω προτάσεις είναι στην φάση αξιολόγησης από τις αρμόδιες Ειδικές Υπηρεσίες Διαχείρισης των Επιχειρησιακών Προγραμμάτων του ΕΣΠΑ 2014-2020 και αναμένεται η έκδοση των αποφάσεων ένταξης, εντός του 2018.

ΣΤ. Ακίνητο στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά – Δεξαμενή Νο 5:

Την τελευταία οκταετία τα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά, ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρείας "Ελληνικά Ναυπηγεία Α.Ε." (Ε.Ν.Α.Ε.), υπολειτουργούν συντηρούμενα αποκλειστικά από τις παραγγελίες του Υπουργείου Εθνικής Αμύνης, ενώ οι οφειλές της ιδιοκτήτριας εταιρείας προς τους πιστωτές της αυξάνονταν. Ο βασικότερος των πιστωτών της ΕΝΑΕ είναι το Ελληνικό Κράτος, λόγω των παράνομων κρατικών ενισχύσεων που είχε χορηγήσει σε αυτήν. Ειδικότερα, το 2008, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ) εξέδωσε την απόφαση Ε(2008)3118, με την οποία κηρύχθηκαν παράνομες και ασυμβίβαστες ενισχύσεις προς την ΕΝΑΕ, ύψους 196 εκατομμυρίων ευρώ περίπου και διατάχθηκε η ανάκτησή τους από το εμπορικό τμήμα του Ναυπηγείου, που καταλαμβάνει το 25% του συνολικού Ναυπηγείου (του υπολοίπου χαρακτηρισθέντος ως Στρατιωτικού Ναυπηγείου, λόγω της χρήσης του για την κατασκευή πλοίων εξυπηρετούντων τις αμυντικές ανάγκες της Ελλάδας). Καθώς η Ελλάδα δεν τήρησε τις, απορρέουσες από την απόφαση της ΕΕ, υποχρεώσεις της, η ΕΕ άσκησε προσφυγή εναντίον της ενώπιον του Δικαστηρίου της ΕΕ (ΔΕΕ). Επί της υπόθεσης αυτής το ΔΕΕ εξέδωσε, τον Ιούνιο του 2012, καταδικαστική για την Ελλάδα απόφαση.

Το Ελληνικό Δημόσιο, προκειμένου να διασώσει τα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά και να τα επαναλειτουργήσει απαλλαγμένα από τις κρατικές ενισχύσεις, προσέφυγε στα Ελληνικά Δικαστήρια ζητώντας να τεθεί η ΕΝΑΕ σε ειδική διαχείριση. Στις αρχές Μαρτίου 2018 εξεδόθη η σχετική απόφαση από το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και η ΕΝΑΕ τελεί πλέον υπό

τη διαχείριση του ειδικού διαχειριστή. Επισημαίνεται ότι τμήμα του ακινήτου εμβαδού 290 στρεμμάτων ανήκε κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και πλέον στην ΕΤΑΔ, είχε δε χρησιδανεισθεί στην ΕΝΑΕ. Στο πλαίσιο αυτό και ως μέτρο ανάκτησης των κρατικών ενισχύσεων ο ειδικός διαχειριστής επέστρεψε στην ΕΤΑΔ τμήμα του ως άνω ακινήτου εμβαδού 218 στρεμμάτων εντός του οποίου και η μεγαλύτερη δεξαμενή κατασκευής/επισκευής πλοίων στη Μεσόγειο. Η ΕΤΑΔ έχει συστήσει ειδική επιστροπή αξιοποίησης του ακινήτου αυτού με διεθνή διαγωνισμό.

Έρευνα & Ανάπτυξη

Σημειώνεται ότι η ΕΤΑΔ δεν δραστηριοποιείται σε τομείς έρευνας και ανάπτυξης (πλην της ως άνω αξιοποίησης ακινήτων). Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ συνέλαβε την ιδέα και ήταν η πρώτη που εφάρμοσε τη διαδικασία ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction) για ακίνητα με σκοπό την ταχύτητα και διαφάνεια της αξιοποίησης τους. Ήδη δε εντός του 2017 ολοκλήρωσε την εκπόνηση in-house λογισμικού για τη διεξαγωγή ηλεκτρονικών διαγωνισμών άνευ συνδρομής εξωτερικού παρόχου.

Προοπτικές Εταιρείας

Οι προοπτικές της Εταιρείας διαγράφονται ευοίωνες, καθώς κεντρική της κατεύθυνση αποτελεί πλέον η εξυγίανση και αξιοποίηση ενός ιδιόκτητου χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο χαρακτηρίζεται από μεγάλη ποικιλία ως προς το μέγεθος, τη μοναδικότητα, τις κατηγορίες, τις χρήσεις, τη χωρική διασπορά και τις προοπτικές ανάπτυξης των ακινήτων.

Μετά την έγκριση της Στρατηγικής της και ολοκληρώνοντας ήδη το Επιχειρησιακό της Σχέδιο, ως κεντρική προτεραιότητα της ΕΤΑΔ αναδεικνύεται ο σχεδιασμός και η υλοποίηση συγκεκριμένων μέτρων που εξειδικεύουν και ικανοποιούν τέσσερις (4) βασικούς επιχειρησιακούς άξονες:

- Αύξηση Εσόδων και Κερδοφορίας,
- Δημιουργία Υγιούς Χαρτοφυλακίου,
- Αναδιάρθρωση και Καθιέρωση ως Κύριου Φορέα Διαχείρισης Ακινήτων Δημοσίου και
- Επενδυτικές Δραστηριότητες/ Συμβολή στην Ανάπτυξη της Χώρας

Με τη σχεδιαζόμενη αναδιάρθρωσή της, η ΕΤΑΔ εξασφαλίζει τον μετασχηματισμό της σε εταιρεία αξιοποίησης ακινήτων περιουσιακών στοιχείων και απομακρύνεται από την μέχρι σήμερα λειτουργία της που περιοριζόταν στην απλή διαχειριστική προσέγγιση, ενώ προσεγγίζει την εκπλήρωση της στρατηγικής της στόχευσης μέσω του σχεδιασμού μακροχρόνιας και αειφόρας αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων, σε συνδυασμό με υλοποίηση επενδύσεων.

Βασική παράμετρος υλοποίησης της πιο πάνω στρατηγικής της, είναι το άνοιγμα στο Δημόσιο Τομέα και οι συνέργειες με τους φορείς του.

Παράλληλα, η Εταιρεία έχει προγραμματίσει για το 2018 και ήδη υλοποιεί συστηματικά, τις ακόλουθες δράσεις αξιοποίησης και ανάπτυξης:

Ως προς την ένταξη έργων σε συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα, αναμένεται να εκδοθούν προσκλήσεις για την ένταξη των κάτωθι συνεχιζόμενων έργων από την Προγραμματική Περίοδο (Π.Π.) 2007-2013 :

«Αποκατάσταση και ανάδειξη Συγκροτήματος Αχιλλείου στην Κέρκυρα», με αρχικό προϋπολογισμό ένταξης στην Π.Π. 2007-2013 ύψους 14.473.542,28€ και υπόλοιπο προς ένταξη στην Π.Π. 2014-2020 ύψους 12.234.598,02€.

«Περιβαλλοντική Αναβάθμιση, προστασία φυσικού περιβάλλοντος και διαχείριση – διακίνηση επισκεπτών στην περιοχή του ακινήτου της ΕΤΑΔ στο Παλιούρι Χαλκιδικής» με αρχικό προϋπολογισμό ένταξης στην Π.Π. 2007-2013 ποσό 1.700.000,00€ και υπόλοιπο ποσό προς ένταξη στην Π.Π. 2014-2020 ύψους 1.401.265,53€.

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 € 50 εκ.), όσο και για την προβολή και αξιοποίηση των ακινήτων του διευρυμένου, πλέον, χαρτοφυλακίου της.

Παράλληλα έχουν προγραμματιστεί άλλα 25 ακίνητα για ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς ως Β' Προτεραιότητα, με ορίζοντα υλοποίησης το 2019.

Μετά τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 01.01.2017 έως 31.12.2017.

2. Να απαλλάξετε εμάς και τους Ορκωτούς Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της διαχειριστικής χρήσης 2017, 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 01.01.2018 έως 31.12.2018.

Αθήνα, 9/7/2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου | **Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

Ιωάννης Πολύζος | **Τερζάκης Γεώργιος**

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Γαλάτεια - Έλλη Κακούλλου
Εντεταλμένη Σύμβουλος

Πολυχρόνης Γριβέας | **Αθανάσιος Παπανικολάου**

Ευαγγελία – Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου | **Ιωάννης Φίλος**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.
Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση 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)» συνολικού ποσού την 31/12/2017 € 20,7 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφηθείσας τη χρήση 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και 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 που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.
2. Εντός του 2018, εκδόθηκαν αποφάσεις του Αρείου Πάγου με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αιτήσεις αναιρέσεως της εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε. και του Ελληνικού Δημοσίου κατά εφετειακών αποφάσεων που είχαν εκδοθεί υπέρ συγκεκριμένου μισθωτή της με τον οποίο βρισκόταν σε δικαστική διαμάχη. Μετά την έκδοση των παραπάνω αποφάσεων, η Εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τον μισθωτή της για την επίλυση των μεταξύ τους διαφορών, η έκβαση των οποίων, σύμφωνα με την Εταιρεία, δεν μπορεί να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 3.3 των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται η διαδικασία που εφαρμόζεται από την Εταιρεία σε σχέση με την αναγνώριση των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν σε αυτήν με βάση το άρθρο 196 του Ν 4389/2016 καθώς και οι ενέργειες που προγραμματίζονται από την Διοίκηση σχετικά με το θέμα αυτό. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2016 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 31/08/2017 έκθεση ελέγχου γνώμη με επιφύλαξη και έμφαση θεμάτων.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ ’αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.

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, 24/07/2018

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Αθανασία Αραμπατζή
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12821

Grant Thornton
An instinct for growth™
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 17564 Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	59.522.975	55.337.223
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	828.523.736	370.653.544
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	159.227	156.482
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	106.568.374	128.414.813
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	856.358	9.765.957
Σύνολο		**1.022.460.210**	**591.157.559**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	5.7	523.517	543.006
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	20.226.283	4.030.043
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	30.705.907	36.577.300
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.10	99.408.899	95.310.093
Σύνολο		**150.864.606**	**136.460.442**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.173.324.816**	**727.618.001**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.11	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.12	704.102.981	284.540.278
Αποτελέσματα εις νέον	5.13	(145.752.506)	(172.218.406)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**867.400.475**	**421.371.872**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.14	1.666.125	1.561.976
Λοιπές προβλέψεις	5.15	29.337.058	21.765.747
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.16	12.448.291	13.162.479
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.17	177.739.399	191.859.276
Σύνολο		**221.190.873**	**228.349.478**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.19	83.357.032	75.218.581
Μερίσματα πληρωτέα	5.20	-	2.053.839
Έσοδα επόμενων χρήσεων	5.21	1.376.436	624.231
Σύνολο		**84.733.468**	**77.896.651**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.173.324.816**	**727.618.001**

(Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Κύκλος εργασιών	5.22	47.652.227	46.590.214
Κόστος πωληθέντων	5.23	(16.404.375)	(14.983.416)
Μικτό κέρδος		**31.247.852**	**31.606.798**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.24	3.637.873	4.344.139
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.25	36.550.870	12.519.459
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(12.655.749)	(11.288.136)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(2.553.350)	(2.425.576)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(31.155.096)	(18.357.505)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(2.210.861)	(3.032.026)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**22.861.539**	**13.367.153**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	7.086.612	2.888.937
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(2.263.179)	(1.857.730)
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**27.684.972**	**14.398.360**
Φόρος εισοδήματος	5.30	(1.135.394)	(1.135.394)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**26.549.578**	**13.262.966**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Καθαρά κέρδη χρήσης		**26.549.578**	**13.262.966**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης			
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	(69.581)	(212.257)
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	5.12	2.694.084	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**2.624.503**	**(212.257)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**29.174.081**	**13.050.709**

(Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2016		**308.550.000**	**140.105.789**	**(185.481.372)**	**263.174.417**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης		-	-	13.262.966	13.262.966
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		-	(212.257)	-	(212.257)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		**-**	**(212.257)**	**13.262.966**	**13.050.709**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016		-	145.146.746	-	145.146.746
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μεταφορά από αποθεματικό ΠΑΜΕ		500.000	(500.000)	-	-
Υπόλοιπα την 31/12/2016		**309.050.000**	**284.540.278**	**(172.218.406)**	**421.371.872**
Υπόλοιπα την 1/1/2017		**309.050.000**	**284.540.278**	**(172.218.406)**	**421.371.872**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης		-	-	26.549.578	26.549.578
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		-	2.624.503	-	2.624.503
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		**-**	**2.624.503**	**26.549.578**	**29.174.081**
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	83.678	(83.678)	-
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	5.12	-	416.854.522	-	416.854.522
Υπόλοιπα την 31/12/2017		**309.050.000**	**704.102.981**	**(145.752.506)**	**867.400.475**

(Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)

1.4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		**27.684.972**	**14.398.360**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			-
Αποσβέσεις	5.1, 5.3	2.829.443	2.853.532
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	122.074
Προκαταβολές μισθωμάτων έσοδα	5.16	(548.597)	(598.866)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων	5.16	(165.592)	-
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	106.256	102.950
Λοιπές Προβλέψεις		28.897.527	14.430.922
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	765.099	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(36.550.870)	(12.519.460)
Διαγραφές παγίων		-	(89.606)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	(93)	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	(4.812.478)	(1.073.820)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(2.274.134)	(1.815.117)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		2.231.939	1.857.737
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**18.174.312**	**17.668.706**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		19.489	(43.241)
Αύξηση απαιτήσεων		20.239.778	41.896.576
Μείωση υποχρεώσεων		(38.659.416)	(50.114.378)
Μείον:			
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(53.225)	(18.117)
Σύνολο (εκροών) / εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(279.062)**	**9.389.546**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(693.330)	(1.757.409)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		38.425	-
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	4.812.478	1.073.820
Τόκοι εισπραχθέντες		2.274.134	1.849.217
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**6.431.707**	**1.165.628**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωτέα χρήση ΚΕΔ	5.20	(2.053.839)	-
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(2.053.839)**	**-**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**4.098.806**	**10.555.174**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**95.310.093**	**84.754.919**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**99.408.899**	**95.310.093**

(Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων)

Σημειώσεις επί 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 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.»

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Πολύζος	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Γιώργος Τερζάκης	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Γαλατεία-Έλλη Κακούλλου	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ευαγγελία-Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόσθηκαν κατά τη 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 (3.3) 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. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2017 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 2017

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε ένα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 "Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες"

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017.

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι επιπτώσεις στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν αναμένεται να είναι σημαντικές. Συγκεκριμένα:

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Η εξέταση του επιχειρηματικού μοντέλου και των χαρακτηριστικών των ταμειακών ροών δεν επηρεάζει την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της Εταιρείας, που θα συνεχίζουν να αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες.

Η Εταιρεία θα υιοθετήσει το πρότυπο την 1 Ιανουαρίου 2018 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο, δηλαδή η επίδραση από τη μετάβαση θα αναγνωριστεί συσσωρευτικά στα «Κέρδη εις νέο», ενώ τα συγκριτικά ποσά δεν θα επαναδιατυπωθούν. Μέσα στην τρέχουσα χρήση του 2017, η Διοίκηση της Εταιρείας ξεκίνησε το δειγματοληπτικό έλεγχο συμβολαίων με μεγάλους πελάτες, ο οποίος θα ολοκληρωθεί μέσα στο επόμενο έτος. Οι αξιολογήσεις των αποτελεσμάτων έως την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν έχουν δείξει ότι θα απαιτηθεί καμία σημαντική προσαρμογή κατά τη μετάβαση στο νέο πρότυπο. Η Διοίκηση θα ολοκληρώσει την διαδικασία αξιολόγησης μέσα στο 2018, ώστε να οριστικοποιήσει την εν λόγω επίδραση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 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.

Στο στάδιο αυτό, η Εταιρεία δεν μπορεί να εκτιμήσει τις επιπτώσεις του νέου προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς δεν έχει οριστικοποιήσει όλες τις λεπτομέρειες της αξιολόγησής για την εφαρμογή του ΔΧΠΑ 16. Η Εταιρεία σχεδιάζει να υιοθετήσει το νέο πρότυπο την ημερομηνία που πρέπει να εφαρμοστεί (01.01.2019).

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) "Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

3.3. 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 της Εταιρείας, εξαιτίας του εύρους και της πολυπλοκότητας του αντικειμένου των εργασιών της Εταιρείας, 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

Στο άρθρο 196 του Ν 4389/2016, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι 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, με την εξαίρεση διαφόρων ακινήτων τα οποία αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής. Περαιτέρω ο ίδιος νόμος προβλέπει ότι η κυριότητα και νομή επί όλων των ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ, με την εξαίρεση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο παράρτημα Γ του νόμου, μεταβιβάζονται αυτοδικαίως από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα.

Η Εταιρεία, αναγνώρισε ως κατεχόμενα κατά πλήρη κυριότητα τα ακίνητα εκείνα που πληρούσαν τις προϋποθέσεις του παραπάνω νόμου και των προβλέψεων των ΔΠΧΑ.

Για ένα μέρος όμως του χαρτοφυλακίου των παραπάνω ακινήτων, υπάρχουν σημαντικές ασάφειες και αβεβαιότητες καθώς:

- Στον ανωτέρω νόμο δεν υπήρχε αναλυτική καταγραφή των ακινήτων που μεταβιβάζονται, εκτός της γενικής αναφοράς για ακίνητα των οποίων τη διαχείριση είχε η ΕΤΑΔ.
- Για μέρος των ακινήτων του χαρτοφυλακίου υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τη δυνατότητα μεταβίβασης 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 με βάση των ανωτέρω νόμο, ώστε η ΕΤΑΔ να είναι ενήμερη για τα επιμέρους στοιχεία, ιδιότητες, ποιοτικά, νομικά και τεχνικά χαρακτηριστικά των ακινήτων αυτών.
- Κατά τη διάρκεια δοκιμαστικής μεταγραφής ορισμένων ακινήτων παρατηρήθηκαν περιπτώσεις όπου ασυμβατότητες καθιστούν προβληματική τη μεταγραφή τους, ή περιπτώσεις για τις οποίες προωθείται νομοθετική ρύθμιση ώστε να είναι δυνατή η μεταγραφή τους.

Όσον αφορά τον λογιστικό χειρισμό του εν λόγω χαρτοφυλακίου τίτλων ακινήτων, η διοίκηση έλαβε υπόψη της τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για την αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου όπου αναφέρεται ότι:

- Με βάση το Εννοιολογικό Πλαίσιο Αναφοράς των ΔΠΧΑ («Ε.Π.Α.»), ένα στοιχείο αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, όταν πληροί όλα τα κάτωθι κριτήρια:

  i. Είναι ένας πόρος που ελέγχεται από την εταιρεία ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος (Ε.Π.Α. παρ. 4.4.α),

  ii. Από τον πόρο αυτό αναμένεται να εισρεύσουν μελλοντικές οικονομικές ωφέλειες στην εταιρεία (Ε.Π.Α. παρ. 4.4.α και 4.38.α),

  iii. Η αξία του πόρου αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα (Ε.Π.Α. παρ 4.38.β).

- Επίσης στην παρ. 16 του ΔΛΠ 40 τα ειδικότερα κριτήρια που τίθενται για την αναγνώριση μιας επένδυσης σε ακίνητα συμπίπτουν με τα κριτήρια που αναφέρονται παραπάνω.

- Σύμφωνα με το Εννοιολογικό Πλαίσιο Αναφοράς των ΔΠΧΑ, παρ. 4.42 ένα στοιχείο, το οποίο σε δεδομένη χρονική στιγμή δεν πληροί τα κριτήρια αναγνώρισης των ΔΠΧΑ, μπορεί να πληροί τα κριτήρια αυτά και να αναγνωρισθεί σε μεταγενέστερο χρόνο, ως αποτέλεσμα μεταγενέστερων γεγονότων ή περιστάσεων.

Όσον αφορά την εκπλήρωση των ανωτέρω κριτηρίων η διοίκηση της ΕΤΑΔ εκτίμησε ότι:

- Για αδιευκρίνιστο αριθμό ακινήτων είναι αβέβαιο εάν η ΕΤΑΔ θα ασκεί τον έλεγχο καθώς είτε ανήκουν μερικώς ή ολικώς στις εξαιρέσεις του νόμου, είτε υπάρχουν νομικά και τεχνικά κωλύματα που πρέπει να επιλυθούν και η έκβαση των οποίων είναι αβέβαια, ενώ για μέρος αυτών η ύπαρξή τους είναι αβέβαια ελλείψει στοιχείων. Περαιτέρω δεν έχουν διενεργηθεί οι διαδικασίες μεταφοράς της κυριότητας τους στα κτηματολόγια και υποθηκοφυλάκια.
- Λόγω του ανωτέρω αλλά και της έλλειψης στοιχείων σχετικά με τα ποιοτικά, νομικά και τεχνικά χαρακτηριστικά τους είναι αβέβαιο εάν θα εισρεύσουν μελλοντικές οικονομικές ωφέλειες στην Εταιρεία.
- Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω η αξία των δυνητικών ανωτέρω πόρων δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Με βάση τα παραπάνω, η Εταιρεία για το τμήμα εκείνο του χαρτοφυλακίου της για το οποίο δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης ενός στοιχείου του ενεργητικού, όπως αυτά ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, δεν έχει προβεί επί του παρόντος στην αναγνώρισή τους κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρεία συνεχίζει τις προγραμματισμένες της ενέργειες για την εξέταση της δυνατότητας και την δημιουργία των προϋποθέσεων αναγνώρισης αυτών των ακινήτων.

Στο πλαίσιο αυτό, το Υπουργείο Οικονομικών, μετά από ενέργειες της Διοίκησης της ΕΤΑΔ, με την απόφαση υπ.αριθμ.2/9655/0004 της 17.03 2017 αποφάσισε τη σύσταση, συγκρότηση και ορισμό μελών Ομάδας Εργασίας για την παράδοση στην ΕΤΑΔ στοιχείων των ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητά της, ενώ η ΕΤΑΔ έχει ορίσει ανάλογη ομάδα εργασίας για την επεξεργασία των ληφθέντων στοιχείων και τη 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 και αβεβαιότητες σχετικά με την κυριότητα της ΕΤΑΔ επί αυτών.

Βασιζόμενη στην παραπάνω προεργασία, η ΕΤΑΔ προχωρεί σε σταδιακή ταυτοποίηση των τίτλων των ακινήτων αυτών, κατανόηση και καταγραφή των στοιχείων και ιδιοτήτων των ακινήτων, και τη καταχώριση της μεταβίβασής τους στην ΕΤΑΔ στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση.

Λόγω του πλήθους των ακινήτων, των θεμάτων που αναφέρθηκαν ανωτέρω και του πλήθους των νομικών και τεχνικών κωλυμάτων που υπάρχουν σε μεγάλο μέρος των τίτλων, αναμένεται να απαιτηθεί σημαντικός χρόνος για την ολοκλήρωση της περίπλοκης αυτής διαδικασίας.

Για τα ακίνητα εκείνα για τα οποία έχουν αρθεί οι παραπάνω αβεβαιότητες, η Εταιρεία προχωρεί, στην αποτίμηση και καταχώρισή/λογιστικοποίηση τους.

Στο πλαίσιο αυτών των ενεργειών, αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης περιόδου νέα ακίνητα αξίας € 416,8 εκ. .

Η αναγνώριση των παραπάνω ακινήτων γίνεται στην εύλογη αξία τους όπως αυτή θα προσδιορίζεται από πιστοποιημένο εκτιμητή, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία.

Δεδομένου ότι αυτά εισφέρονται στην Εταιρεία από το δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα, η ωφέλεια που προκύπτει μεταξύ του κόστους κτήσης και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία αναγνώρισής τους θα μεταφέρεται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας. Μετά την πρώτη αναγνώριση, τα ακίνητα θα αποτιμώνται σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΔΛΠ 40, ως επενδυτικά ακίνητα, στην εύλογη αξία. Κάθε κέρδος ή ζημιά που θα προκύπτει από την μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδους αναφοράς.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει επιλέξει να αναγνωρίζει το αποτέλεσμα από την αποαναγνώριση μέρους των αιγιαλών λόγω μεταβίβασής τους στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 του Ν. 4484/17 στα ίδια κεφάλαια δεδομένου ότι μεταβιβάζονται από την Εταιρεία χωρίς αντάλλαγμα.

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 (σημ. 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 (σημ. 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 (σημ. 5.4).

δ) Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ (σημείωση 3.18).

ε) 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 (σημείωση 5.15 και 6.2).

3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις

Οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μετά την ενδεχόμενη αφαίρεση των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Εάν κάποια επένδυση πρέπει να απομειωθεί, η Εταιρεία υπολογίζει το ποσό της απομείωσης ως τη διαφορά μεταξύ του ανακτήσιμου ποσού της επένδυσης και της λογιστικής της αξίας.

3.5. 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) Αγροτεμάχια, οικόπεδα εντός πόλεων και οικόπεδα εντός οικισμών.

v) 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». Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάστηκαν βάσει του νόμου 4389/2016, η αρχική αναγνώριση έγινε στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίστηκε κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια καθώς αφορούσε συναλλαγή με τον μέτοχο.

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 τη 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 αποτιμώνται 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.

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 στη 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.

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων

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.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από «προκαταβολές μισθωμάτων» σε «επενδύσεις σε ακίνητα», λόγω πλήρωσης των κριτηρίων του ΔΛΠ 40, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται α) σε αποθεματικό αναπροσαρμογής ακινήτων αν η διαφορά είναι θετική και β) στα αποτελέσματα της χρήσης αν η διαφορά είναι αρνητική.

3.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

Οι προκαταβολές μισθωμάτων αφορούν ιδιότυπα δικαιώματα χρήσης και διαχείρισης κατέχει η Εταιρεία. Τα ακίνητα αυτά, τα οποία λειτουργεί η Εταιρεία, αφορούν κυρίως ακίνητη περιουσία του ΕΟΤ.

Οι προκαταβολές μισθωμάτων αποσβένονται και οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας.

3.7. 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 μπορούν να επιμετρηθούν 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 100 έτη
- Μεταφορικά μέσα από 7 έως 33 έτη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός από 3 έως 33 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.

3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

α) Άδειες λειτουργίας

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο.

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 κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους, ήτοι μεταξύ 4 και 10 ετών. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και συντήρηση των λογισμικών προγραμμάτων καταχωρούνται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

3.9. Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι **μισθωτής**:

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, (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 «Προεισπραχθέντα μισθώματα» που έχουν ληφθεί, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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».

3.13. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.13.1. Ταξινόμηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομήθηκαν στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

3.13.2. Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές ή πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πουλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

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 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 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 απόκτηση 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.

3.13.3. 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.

3.13.4. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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.

3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.15. 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.

3.16. 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 στη 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 τη 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, 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.

3.17. 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 τη 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».

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν εκπτώσεις πωλήσεων / εσόδων καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που αφορούν ώστε να αντιστοιχίζονται με τις εκπτώσεις που προορίζονται να αποζημιώσουν.

3.18. 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, ουσιαστικού 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.

3.19. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η ταξινόμηση τους γίνεται με βάση τη συμβατική ημερομηνία διακανονισμού της υποχρέωσης. Το μέρος της υποχρέωσης που θα διακανονισθεί σε διάστημα 12 μηνών από τη λήξη της χρήσης εμφανίζεται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση, ενώ το μέρος των δανείων που θα διακανονισθεί μεταγενέστερα εμφανίζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.22. 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 της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται μειωτικά των εσόδων.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Πωλήσεις αγαθών

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 και χρήσης εγκαταστάσεων γκολφ (Ρόδος), 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, Φανάρι) και εκθεσιακών / συνεδριακών χώρων.

(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 της, 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 τη 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 είσπραξής τους και αφορούν τις συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις.

3.23. Διανομή μερισμάτων

Τα διανεμηθέντα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις στην περίοδο που εγκρίνεται η διανομή τους από τους μετόχους.

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 της. 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 υπάγεται, είναι ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών, κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολής επιτοκίων), πιστωτικός κίνδυνος, και κίνδυνος ρευστότητας.

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.

4.1. Κίνδυνος αγοράς

4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

4.1.2. Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από τη 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.

4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις 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 για την πληρωμή τους από το έτος 2011 και μετά. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία εκτίθεται σε μηδενικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

4.2. 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:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εντός επόμενου έτους	20.226.283	4.030.043
1-5 έτη	106.568.374	128.414.813
Λοιπές απαιτήσεις	30.151.535	35.695.999
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	99.408.899	95.310.093
Καθαρή Λογιστικη Αξία	**256.355.091**	**263.450.948**

Στο κονδύλι των μακροπροθέσμων απαιτήσεων (1-5 έτη) και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 102,79 εκ (2016: € 123 εκ.) και € 19,60 εκ (2016: € 24,7 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.

4.3. 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 στη διατήρηση ελαστικότητας στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα.

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31/12/2017 και 31/12/2016 για την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Προμηθευτές	75.161.150	67.495.705
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	177.739.399	191.859.276
Σύνολο	**252.900.549**	**259.354.981**

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και ως εκ τούτου δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τα κονδύλια Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Στην ανάλυση Προμηθευτών και Λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από Προκαταβολές Πελάτων και Ασφαλιστικοί Οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη. Ειδικότερα ποσό € 19,50 εκ (2016: € 20,1 εκ) στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και ποσό € 89,32 εκ. (2016: € 108,9 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 2017 και 2016.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

	Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μηχαν/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2016	**69.752.379**	**3.216.659**	**10.306.202**	**373.767**	**83.649.007**
Προσθήκες χρήσης	95.237	8.724	247.292	1.389.306	1.740.559
Πωλήσεις/Διαγραφές	(1.547)	-	(30.084)	-	(31.631)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**69.846.069**	**3.225.383**	**10.523.410**	**1.763.073**	**85.357.935**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2016	**(20.763.476)**	**(1.088.292)**	**(5.491.683)**	**-**	**(27.343.451)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.324.050)	(203.405)	(271.045)	-	(2.798.500)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	138	121.099	-	121.237
Υπόλοιπο 31/12/2016	**(23.087.526)**	**(1.291.559)**	**(5.641.629)**	**-**	**(30.020.714)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2016	**48.988.903**	**2.128.367**	**4.814.519**	**373.767**	**56.305.556**
Κατά την 31/12/2016	**46.758.544**	**1.933.824**	**4.881.781**	**1.763.073**	**55.337.223**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2017	**69.846.069**	**3.225.383**	**10.523.410**	**1.763.073**	**85.357.935**
Προσθήκες χρήσης	130.847	21.232	204.884	284.957	641.921
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα (5.2)	5.103.100	-	-	-	5.103.100
Μεταφορές από προκαταβολές μισθωμάτων (5.6)	2.024.944	-	-	-	2.024.944
Πωλήσεις/Διαγραφές	(4.275)	-	(34.150)	-	(38.425)
Απομειώσεις (5.27)	(765.099)	-	-	-	(765.099)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**76.335.587**	**3.246.616**	**10.694.144**	**2.048.030**	**92.324.376**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2017	**(23.087.526)**	**(1.291.559)**	**(5.641.629)**	**-**	**(30.020.714)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.295.069)	(201.829)	(283.882)	-	(2.780.780)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	93	-	93
Υπόλοιπο 31/12/2017	**(25.382.594)**	**(1.493.388)**	**(5.925.419)**	**-**	**(32.801.401)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2017	**46.758.544**	**1.933.824**	**4.881.780**	**1.763.073**	**55.337.223**
Κατά την 31/12/2017	**50.952.993**	**1.753.227**	**4.768.725**	**2.048.030**	**59.522.975**

Η μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 5.103.100 αφορά την Ακτή Βουλιαγμένης (Σημ. 5.2) και η μεταφορά από τις προκαταβολές μισθωμάτων στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 2.024.944 αφορά το Αχίλλειο της Κέρκυρας (Σημ. 5.6).

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2016 - 31/12/2016	2.626.039	118.011	54.449	**2.798.499**
1/1/2017 - 31/12/2017	2.596.153	126.320	58.306	**2.780.780**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Κατασκευή πλωτών προβλητών στη μαρίνα Αλίμου	361.767	361.767
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
Εκσυγχρονισμός αναβατήρων Χ.Κ.Π.	1.674.263	1.389.306
	2.048.030	**1.763.073**

Η αύξηση του εκσυγχρονισμού των αναβατήρων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού κατά € 284.957 πραγματοποιήθηκε μέσα από ισόποση είσπραξη επιχορήγησης (Σημ. 5.17).

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2017 ανέρχεται σε € 34,09 εκ. (2016: € 34,06 εκατομμύρια). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2017 και 2016.

Απογραφή 1/1/2016	**212.987.346**
Κέρδη αναπροσαρμογής	12.519.459
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	145.146.739
Υπόλοιπο 31/12/2016	**370.653.544**

Απογραφή 1/1/2017	**370.653.544**
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	2.694.084
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	416.854.523
Κέρδη αναπροσαρμογής	36.550.870
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	(5.103.100)
Μεταφορές από προκαταβολές μισθωμάτων	6.873.815
Υπόλοιπο 31/12/2017	**828.523.736**

Η μεταφορά από τις προκαταβολές μισθωμάτων στα επενδυτικά ακίνητα αξίας € 6.873.815 αφορά την Μαρίνα Βουλιαγμένης και το Κάμπινγκ Παλιούρι Χαλκιδικής (Σημ. 5.6), ενώ η μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιουμενα πάγια αξίας € 5.103.100 αφορά την Ακτή Βουλιαγμένης (Σημ. 5.1).

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 31.12.2017, 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 εταιρείας «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 9 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 155 ακίνητα, των οποίων η διοίκηση διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και τα οποία, με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ»
- 1.420 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ με τον Ν 4389/16. Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Αγροτεμάχια	247
Αγροτεμάχια με οικοπεδική αξία	156
Παλαιός Αιγιαλός	147
Νησίδες	4
Δάση, Αρχαιολογία κλπ	27
Οικόπεδα	327
Αστικά ακίνητα	512

- 411 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ την διαχείριση την οποία είχε το ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ και τα οποία μεταφέρθηκαν στην ΕΤΑΔ ΑΕ. Η κατηγοριοποίησή τους έχει ως εξής:

Εκτός Σχεδίου - Οικόπεδο	187
Εκτός Σχεδίου - Οικόπεδο με Κτίριο	2
Εντός σχεδίου - Οικόπεδο	189
Εντός σχεδίου - Οικόπεδο με κτίριο	33

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

1. Η προσέγγιση της αγοράς για ακίνητα της Εταιρείας 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 τη 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 Εταιρείας, 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 της Εταιρείας. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου, χρησιμοποιήθηκε η προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών προβάλλοντας τα μελλοντικά μισθώματα 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.

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 για τα ακίνητα που είναι σε ειδικές κατηγορίες (αρχαιολογικοί χώροι, natura,αιγιάλοι) το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας για τα υπόλοιπα δε ακίνητα προέρχονται από τον ΕΟΤ η αξία υπολογίζεται στο 100%, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας .

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα είναι:

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

2. Τα μισθωμένα ακίνητα αποτιμήθηκαν είτε με τη χρήση της Προσέγγισης της Προσόδου και ειδικότερα τη 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 3% έως 14%.

   Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 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 € 15,3 εκατ. χαμηλότερη ή € 15,3 εκατ. υψηλότερη.

3. 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

2018	**0,65%**
2019	**0,80%**
2020	**1,30%**
2021 +	**1,50%**

4. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ή στα τμήματα των ιδιοκτησιών της, τα οποία έχουν παραχωρηθεί σε τρίτους, άνευ ανταλλάγματος με συμβάσεις ορισμένου χρόνου, υφίσταται όμως η πρόθεση της Εταιρείας να τα παραλάβει μετά τη 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 το χρόνο λήξης της παραχώρησης.

5. 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 τη βάση δεδομένων του Εκτιμητή. Οι ανωτέρω τιμές στη συνέχεια αναπροσαρμόστηκαν με τη 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.

6. 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%

7. Τα ακίνητα που περιλαμβάνουν τμήμα δασικής έκτασης αποτιμήθηκαν στη 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.

8. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ή στα τμήματα των ιδιοκτησιών της , τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που χορήγησε η Εταιρεία 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας 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.

9. Για Αιγιαλούς ΤΔΚ, για τους οποίους η Δ/Δ μεταφέρεται στην Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας σύμφωνα με την γνωμάτευση της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών σχετικά με το άρθρο 68 παρ 1 του Ν 4484/2017 δεν θα υπολογίζεται αξία ως μην ανήκον στην ΕΤΑΔ ΑΕ. Αιγιαλοί ΤΔΚ με ενεργές μισθώσεις ή παραχωρήσεις, θα υπολογισθεί εύλογη αξία μέχρι την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης/παραχώρησης.

10. Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2018, συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων για τα οποία δεν είχε επαρκή στοιχεία β) την καταγραφή των στοιχείων και ιδιοτήτων τους γ) την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση, της μεταβίβασής των εν λόγω ακινήτων στην ΕΤΑΔ και δ) την αποτίμηση και καταχώρισή / λογιστικοποίησή τους. Έως το τέλος του 2018 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., έως την 31.12.2017 είχε ήδη οριστικοποιήσει την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 1.402 ακινήτων εκ των ανωτέρω, τα οποία καταχωρήθηκαν με συνολική εύλογη αξία ύψους € 416,8 εκ. (2016: € 61 εκ.) με χρέωση του λογαριασμού Πάγιου Ενεργητικού και πίστωση των Ιδίων Κεφαλαίων.

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:

(ποσά σε € εκατ)	
Εντός του επόμενου έτους (2018)	28
Από 2 μέχρι 5 έτη (2019-2022)	97
Από 6 έτη και άνω (2023 και εξής)	483
Σύνολο	**608**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2016	1.840.680	182.846	2.023.526
Προσθήκες χρήσης	16.849	-	16.849
Υπόλοιπο 31/12/2016	**1.857.529**	**182.846**	**2.040.375**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2016	(1.646.354)	(182.508)	(1.828.861)
Αποσβέσεις χρήσης	(54.862)	(169)	(55.032)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**(1.701.216)**	**(182.677)**	**(1.883.893)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2016	**194.326**	**338**	**194.664**
Κατά την 31/12/2016	**156.313**	**169**	**156.482**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2017	1.857.529	182.846	2.040.375
Προσθήκες χρήσης	51.409	-	51.409
Υπόλοιπο 31/12/2017	**1.908.938**	**182.846**	**2.091.784**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2017	(1.701.216)	(182.677)	(1.883.893)
Αποσβέσεις χρήσης	(48.494)	(169)	(48.663)
Τακτοποιήσεις	(2)	-	(2)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**(1.749.712)**	**(182.846)**	**(1.932.558)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2017	**156.313**	**169**	**156.482**
Κατά την 31/12/2017	**159.227**	**-**	**159.227**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**ΣΥΝΟΛΟ**
1/1/2016 - 31/12/2016	28.256	7.529	19.246	**55.031**
1/1/2017 - 31/12/2017	25.069	6.635	16.960	**48.663**

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 έχει ως εξής:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2017**	**31/12/2016**
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 επιχειρήσεις ελέγχονται από την 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. Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική χρήση δεν προέκυψαν ενδείξεις για απομείωση των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Σε όλες τις συγγενείς επιχειρήσεις η Εταιρεία συμμετέχει από την σύστασή τους.

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.519.957	11.715.248	27.892.389	28.312.573	70.870.496	79.369.380
Κυκλοφορούν ενεργητικό	7.593.459	9.001.364	4.490.802	5.345.695	10.075.850	16.672.119
Σύνολο ενεργητικού	**19.113.416**	**20.716.612**	**32.383.191**	**33.658.268**	**80.946.346**	**96.041.499**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.564.630	4.183.042	20.421.747	10.660.321	5.772.807	5.714.213
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.648.015	3.164.890	6.145.596	17.973.152	9.127.654	8.761.592
Σύνολο υποχρεώσεων	**6.212.645**	**7.347.932**	**26.567.343**	**28.633.473**	**14.900.461**	**14.475.805**
Ίδια κεφάλαια	**12.900.771**	**13.368.680**	**5.815.849**	**5.024.795**	**66.045.885**	**81.565.694**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2017 - 31/12/2017	**1/1/2016 - 31/12/2016**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Πωλήσεις	4.294.317	4.193.819	12.213.028	11.803.579	84.174.382	87.659.629
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**(67.908)**	**1.771.222**	**792.582**	**998.175**	**(6.138.141)**	**855.079**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(1.527)	(2.058)	167.301	(56.385)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**(67.908)**	**1.771.222**	**791.055**	**996.117**	**(5.970.840)**	**798.694**

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2017	**31/12/2016**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.036.294	2.032.940
Λοιπ.μακροπρ.απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	106.310.369	126.786.667
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	80.800	119.804
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από μισθωτές	-	1.334.491
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**106.568.374**	**128.414.813**

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 5.17 των οικονομικών καταστάσεων.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 80,8 χιλ. (2016: € 200 χιλ.).

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από μισθωτές αναφέρονται σε διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων από μισθώματα προηγουμένων χρήσεων, τα οποία μεταφέρθηκαν μέσα στη χρήση σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2017	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2017	**2.059.089**

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

	31/12/2017	31/12/2016
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	856.358	9.765.957

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Σημ.	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2016		**9.888.031**
Κόστος επόμενης χρήσης		122.074
Υπόλοιπο 31/12/2016		**9.765.957**
Απογραφή 1/1/2017		**9.765.957**
Μεταφορά από προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικά ακίνητα	5.2	(6.873.815)
Μεταφορά από προκαταβολές μισθωμάτων σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	5.1	(2.024.944)
Κόστος επόμενης χρήσης		10.840
Υπόλοιπο 31/12/2017		**856.358**

Η μεταφορά από τις προκαταβολές μισθωμάτων στα επενδυτικά ακίνητα αξίας € 6.873.815 αφορά τη Μαρίνα Βουλιαγμένης και το Κάμπινγκ Παλιούρι Χαλκιδικής (Σημ. 5.2) και η μεταφορά από τις προκαταβολές μισθωμάτων στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 2.024.944 αφορά το Μουσείο Αχιλλείου στην Κέρκυρα (5.1).

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31.12.2017 και 31.12.2016 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	31/12/2017	31/12/2016
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	338.102	342.382
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	38.263	38.747
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	427.458	432.869
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	24.150	24.456
Μαρίνα Βουλιαγμένης Αττική	-	4.710.196
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	-	2.024.944
Κάμπινγκ Παλιούρι Χαλκιδική	-	2.163.619
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	28.385	28.744
Σύνολο	**856.358**	**9.765.957**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2017 και 31.12.2016.

	31/12/2017	31/12/2016
Εμπορεύματα	112.580	115.145
Αναλώσιμα	438.116	455.040
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**523.517**	**543.006**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2017 ανέρχεται σε € 430.157 (2016: € 249.249).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

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

	31/12/2017	**31/12/2016**
Πελάτες Εσωτερικού	112.393.923	85.732.039
Πελάτες Εξωτερικού	34.969	35.146
Ν.Π.Δ.Δ.& Δημόσιες Επιχειρήσεις	145.506	141.103
Πελάτες από κλειστές μονάδες	802.565	802.565
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	20.888.789
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	38.657.327	41.119.940
Επιταγές εισπρακτέες	629.086	2.830.964
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.634.502
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(157.749.640)	(150.575.490)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	185.692	167.916
Σύνολο	**20.226.283**	**4.030.043**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2016	**133.465.712**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	18.866.254
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(1.756.476)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**150.575.490**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.107.155
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	-
Διαγραφή απαίτησης	(933.005)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**157.749.640**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Προκαταβολές Προσωπικού	81.487	309.806
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.070	262.835
Δάνεια προσωπικού	223.772	239.110
Χρεώστες Διάφοροι	6.092.527	6.144.543
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι	2.392.497	2.477.380
Ελληνικό Δημόσιο -Λοιπές Απαιτήσεις	37.607.242	40.238.778
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.743.423	1.733.751
Χρεώστες Επισφαλείς	7.525	7.525
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Πάγιες Προκαταβολές	3.333	3.333
Υπόλογοι Διευθύνσεων	24.194	22.606
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	364.701	514.584
Έξοδα επομένων χρήσεων	189.671	366.717
Λοιπές Προβλέψεις	(27.842.391)	(24.512.175)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	5.566.021	5.779.672
Σύνολο	**30.705.907**	**36.577.300**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι» περιλαμβάνει κυρίως απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,2 εκ περίπου (2016: € 2,2 εκ.).

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό δημόσιο – λοιπές απαιτήσεις» ύψους € 37,6 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2016: €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 ύψους € 19,60 εκ. (2016: € 25,3 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».
- Υπόλοιπο ύψους € 2,5 εκ. (2016: € - εκ.) το οποίο αφορά απαίτηση για την επιστροφή φόρων και προστίμων που επιβλήθηκαν στην απορροφηθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα για την χρήση 2008, όπως αναλύεται στην παρ 6.2 παρακάτω. Για το ποσό αυτό έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη..

Στο λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2016: € 2,88 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.

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

Η κίνηση των λοιπών προβλέψεων είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2016	**24.801.312**
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(289.137)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**24.512.175**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	3.330.216
Υπόλοιπο 31/12/2017	**27.842.391**

5.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	31/12/2017	**31/12/2016**
Ταμείο	264.466	263.224
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.467.511	77.467.551
Καταθέσεις όψεως	95.676.922	17.579.318
Σύνολο	**99.408.899**	**95.310.093**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών, αντιπροσωπεύουν μετρητά στο ταμείο της Εταιρείας, τραπεζικές καταθέσεις όψεως, και προθεσμιακές καταθέσεις.

5.11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2017 ανέρχεται σε τριακόσια εννιά εκατομμύρια πενήντα χιλιάδες ευρώ (€ 309.050.000) ευρώ, διαιρούμενο σε εκατόν είκοσι τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες (123.620.000) 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).

5.12. Λοιπά αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αποτελούνται από αποθεματικά τα οποία έχουν σχηματισθεί σε προηγούμενες χρήσεις βάσει διατάξεων και νόμων, καθώς και από ποσά κερδών και ζημιών για τα οποία η Εταιρεία στα πλαίσια της εφαρμογής των ΔΠΧΑ έχει κρίνει ότι η παρακολούθησή τους σε διακριτούς λογαριασμούς αποθεματικών, για σκοπούς παρουσίασης, προάγει την καλύτερη κατανόηση των ποσών από τα οποία απαρτίζεται η καθαρή της θέση.

Τα υπόλοιπα των λοιπών αποθεματικών καθώς και τα σημαντικότερα εξ αυτών έχουν ως κάτωθι:

	Σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
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 αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	5.2	2.694.084	-
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσ/γής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος	5.2	562.001.269	145.146.746
Αποθεματικό από IAS 19		(352.173)	(366.269)
Σύνολο		**704.102.981**	**284.540.278**

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 καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004: Το αποθεματικό που σχημάτισε η Εταιρεία με την εισφορά ακινήτων σε 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. Η διάταξη του Ν.3220/2004 καταργήθηκε με το άρθρο 214 παρ.5 του Ν.4389/2016.

Αποθεματικό ΠΑΜΕ: Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (παράγραφος 4, άρθρο 60, Ν.4403/2016) για το σχηματισθέν 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).

Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος:

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:

- Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι,
- Περιοχές Ramsar,
- Περιοχές Natura,
- Αρχαιολογικοί χώροι,
- Αμιγώς δασικές εκτάσεις,
- 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 παρ. 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 παρ. 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 αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους και η διαφορά με το κόστος κτήσης (μηδενικό) καταχωρήθηκε στο διακριτό αυτό λογαριασμό σωρευμένων κερδών ζημιών από τέτοιες συναλλαγές που εμφανίζεται διακριτά από τα υπόλοιπα κέρδη ζημίες για σκοπό καλύτερης παρακολούθησης.

Περαιτέρω, για όσα από τα ακίνητα για τα οποία η ΕΤΑΔ είχε δικαίωμα διαχείρισης και μέχρι την 31/12/2015 καταχωρούνταν στις οικονομικές καταστάσεις με το 80% της εύλογης αξίας τους και με τον νόμο αυτό περιήλθαν στην ΕΤΑΔ κατά πλήρη κυριότητα, έχουν καταχωρηθεί στις οικονομικές καταστάσεις με το 100% της εύλογης αξίας τους. Η αύξηση αυτή της εύλογης αξίας τους κατά 20% που προέρχεται από την απόκτηση της κυριότητας καταχωρήθηκε και αυτή απευθείας στον λογαριασμό αυτό.

Τέλος, η Εταιρεία συνεπεία διατάξεων συναφών με τον 4389/2016, επέστρεψε άνευ ανταλλάγματος στο Ελληνικό Δημόσιο δικαιώματα επί 26 αιγιαλών, τα οποία σε προηγούμενες χρήσεις είχαν φερόμενη αξία € 2.210.200. Η διαφορά μεταξύ φερόμενης αξίας και ανταλλάγματος (μηδενικό) καταχωρήθηκε απευθείας στον λογαριασμό αυτό.

Το αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος λόγω του Ν. 4389/2016 ανέρχεται σε ποσό € 562.001.269 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει εκκινήσει διαδικασία επανεξέτασης της ταξινόμησης/απεικόνισης διαφόρων κονδυλίων που απεικονίζονται στους λογαριασμούς της καθαρής θέσης (αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο). Σκοπός της διαδικασίας αυτής είναι η παροχή πληρέστερης και ποιοτικότερης πληροφόρησης προς τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μέσω της εισαγωγής νέας ταξινόμησης/απεικόνισης των διαφόρων κονδυλίων της καθαρής θέσης με βάση τη φύσης τους.

5.13. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Υπόλοιπο κερδών προηγουμένων χρήσεων	(172.844.757)	(186.107.723)
Φορολογημένα αποθεματικά άρθρ.72 Ν.4172/2013	626.351	626.351
Αποτέλεσμα χρήσης	26.549.578	13.262.966
Μεταφορά σε Αποθεματικό από IAS 19	(83.678)	-
Σύνολο	**(145.752.506)**	**(172.218.406)**

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 (σημ. 5.12 του παρόντος – Αφορολόγητα αποθεματικά).

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες € 172 εκ. που παρουσιάζει ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέον, οφείλονται κατά κύριο λόγο σε λογιστικοποιηθείσες ζημίες (προηγουμένων χρήσεων) από περιουσιακά στοιχεία που μεταβίβασε η Εταιρεία άνευ ανταλλάγματος έως και τη χρήση 2015 στο Ελληνικό Δημόσιο ή στο ΤΑΙΠΕΔ βάσει εκδοθέντων νόμων, καθώς και ότι κέρδη από μεταφορά περιουσιακών στοιχείων σε αυτή απεικονίσθηκαν σε διακριτά αποθεματικά.

Επιπρόσθετα όπως αναφέρεται και στη σημείωση 5.12, η Εταιρεία μετά την θέση σε ισχύ του ν 4389, παρακολουθεί από τη χρήση 2016 σε διακριτό λογαριασμό της καθαρής θέσης κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές άνευ ανταλλάγματος με το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο έως τη χρήση 2016 ήταν ο άμεσος μέτοχος, και με την μεταβίβαση των μετοχών της ΕΤΑΔ στην ΕΕΣΥΠ (της οποίας μοναδικός μέτοχος είναι το Ελληνικό Δημόσιο), είναι πλέον ο απώτερος/τελικός μέτοχος.

Ως εκ τούτου, και για σκοπούς πληρέστερης και ποιοτικότερης πληροφόρησης προς τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει εκκινήσει διαδικασία επανεξέτασης της ταξινόμησης/απεικόνισης διαφόρων κονδυλίων που απεικονίζονται στους λογαριασμούς της καθαρής θέσης (αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο) με βάση τη φύση τους.

Τα σημαντικότερα ποσά για τα οποία εξετάζεται η μελλοντική παρουσίασή τους στο ίδιο κονδύλι, καθώς εμφανίζουν ομοειδή χαρακτηριστικά (αφορούν κέρδη και ζημιές που προέκυψαν από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος), αλλά έχουν καταχωρηθεί έως 31/12/2015 είτε στα «Αποτελέσματα εις νέον» είτε στα «Λοιπά αποθεματικά» είναι τα παρακάτω:

- € 78,6 εκατ. ζημίας από διαγραφή των περιουσιακών στοιχείων που μεταφέρθηκαν στο ΠΑΜΕ από την ΕΤΑΔ το έτος 2014 και εμφανίζεται στα αποτελέσματα εις νέον προηγούμενων χρήσεων.
- € 119,1 εκατ. κέρδος από την απορρόφηση του ΠΑ.ΜΕ. (όταν αυτό επεστράφη από το Ελληνικό Δημόσιο στην ΕΤΑΔ τη χρήση 2015) εκ των οποίων € 7,3 εκατ. εμφανίζονται στα αποτελέσματα εις νέον και € 111,8 εκατ. εμφανίζονται στο αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑ.ΜΕ. και.
- € 158,8 εκατ. ζημίες από μεταφορές άνευ ανταλλάγματος περιουσιακών στοιχείων στο ΤΑΙΠΕΔ (και σε μικρότερο βαθμό σε δημόσιους φορείς όπως Δήμους κτλ την περίοδο 2011-2014) μείον την θετική επίδραση από την απορρόφηση των Ολυμπιακών ακινήτων (τα έτη 2010/2011), που εμφανίζονται στα αποτελέσματα εις νέον προηγούμενων χρήσεων.

Η αναταξινόμηση των παραπάνω κονδυλίων της Εταιρείας θα πραγματοποιηθεί μόνο εφόσον πρώτα εξετασθούν αναλυτικά τα νομικά και φορολογικά χαρακτηριστικά των κονδυλίων αυτών και στη συνέχεια οριστικοποιηθούν τα ποσά που μπορούν να συμψηφισθούν.

5.14. 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 στη διερεύνηση και τον 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 εισοδημάτων κάθε επιχείρησης.

Οι κύριες παραδοχές της αναλογιστικής μελέτης είναι οι εξής:

Κύριες αναλογιστικές παραδοχές	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,80%	2,00%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	15,78	16,33
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,00%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	61.311	41.428
Χρηματοοικονομικό κόστος	31.240	29.037
Κόστος διακανονισμών	13.705	32.485
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**106.256**	**102.950**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	69.581	212.257
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**69.581**	**212.257**

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.561.976**	**1.319.872**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	69.581	212.257
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(71.688)	(73.102)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	106.256	102.950
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.666.125**	**1.561.976**

Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος είναι:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	33.588	32.564
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	35.993	179.693
	69.581	**212.257**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2016	20,19
31/12/2017	20,33

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:

	31/12/2017
Από 0-1 έτη	164.592
Από 1-5 έτη	515.828
Από 5-10 έτη	839.827
Από 10 έτη και άνω	2.436.857
	3.957.104

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 +5%

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

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

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 315 μόνιμους υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 322 υπάλληλοι.

5.15. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2017	**31/12/2016**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	29.297.058	21.725.747
Σύνολο	**29.337.058**	**21.765.747**

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

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των λοιπών προβλέψεων για τις χρήσεις 2017 και 2016:

Απογραφή 1/1/2016	**27.446.686**
Προσθέτες προβλέψεις χρήσης	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**
Προσθέτες προβλέψεις χρήσης	20.850.000
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(11.021.123)
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(2.257.566)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**29.337.058**

5.16. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

	31/12/2017	**31/12/2016**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	12.448.291	13.162.479

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2016	**13.761.345**
Έσοδο από απόσβεση προεισπραχθέντων μισθωμάτων που αναλογεί στη χρήση	(598.865)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**13.162.479**
Απογραφή 1/1/2017	**13.162.479**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	(165.591)
Έσοδο από απόσβεση προεισπραχθέντων μισθωμάτων που αναλογεί στη χρήση	(548.597)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**12.448.291**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Έσοδα επόμενων χρήσεων» (Σημ 5.21).

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

Το υπόλοιπο με 31.12.2017 αφορά τα κατωτέρω εφάπαξ εισπραχθέντα μισθώματα τα οποία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης στα έτη των μισθωτικών συμβάσεων:

Μίσθιο	**Εφάπαξ μίσθωμα**	**Δουλευμένα έσοδα**	**Έσοδα επόμενης χρήσης**	**Μεταφορά στα αποτελέσματα**	**Υπόλοιπο**
Μαρίνες	18.864.135	6.243.066	496.400	-	12.124.669
Ακτές	1.224.329	1.139.200	31.982	(241)	52.906
Ξενοδοχεία	276.564	108.122	6.723	-	161.719
Λοιπά	592.491	304.651	13.491	(165.351)	108.998
Σύνολο	**20.957.519**	**7.795.039**	**548.597**	**(165.591)**	**12.448.291**

5.17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2017	31/12/2016
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.312.564	49.279.586
Ομολογιακά δάνεια	89.321.790	108.917.678
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	28.220.727	28.762.250
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.884.318	4.899.762
Σύνολο	**177.739.399**	**191.859.276**

Οι υποχρεώσεις € 45 εκ. περίπου (2016: € 49 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 2017 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2016	**27.970.922**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	1.389.306
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(597.978)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**28.762.250**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	284.957
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(826.480)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**28.220.727**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 3,5 εκ. περίπου (2016: € 4,40 εκ.) προερχόμενες από την αγορά κτιρίου που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Β. Σοφίας & Πανεπιστημίου από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Υπ. Εξωτερικών.
- Υποχρεώσεις προς την «Αστηρ Μαρίνα Βουλιαγμένης» ποσού € 11,4 εκ. περίπου.

5.18. 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 στη 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 που αφορούν την Εταιρεία συμπεριλαμβάνονται στο άρθρο 10 του νόμου 4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/7-6-2017).

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία.

5.19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Προμηθευτές Εσωτερικού	23.817.926	12.776.201
Προμηθευτές Εξωτερικού	135.422	153.173
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	2.271.680	2.291.926
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	964.267	687.595
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	4.225.911	4.094.972
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτ. στην επομ. χρήση (ΚΕΔ)	20.376.494	25.318.140
Πιστωτές Διάφοροι	6.814.103	5.659.991
Διάφοροι φόροι – τέλη	3.012.374	2.463.157
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	20.710.956	20.162.333
Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων	584.900	483.915
Λοιπά Ταμεία Κύριας Ασφάλισης	17.863	106.919
Επικουρικά Ταμεία	15.510	15.363
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	339.324	558.550
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	26.705	402.749
Σύνολο	**83.357.032**	**75.218.581**

Οι υποχρεώσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις ποσού € 2,3 εκ. περίπου (2016: € 2,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 4,2 εκ. περίπου (2016: € 4 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

Ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση (ΚΕΔ)» περιλαμβάνει ποσό € 20,4 εκ. περίπου (2016: € 25,3 εκ.) που αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

Στο λογαριασμό «Πιστωτές Διάφοροι» συνολικού ποσού € 6,8 εκ. περίπου (2016: € 5,6 εκ) τα σημαντικότερα κονδύλια αφορούν:

- Υποχρεώσεις της πρώην ΚΕΔ ποσού € 2 εκ. περίπου (2016: € 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 Εταιρείας ποσού € 0,4 εκ. και 0,5 εκ. περίπου (2016: € 0,4 εκ. και € 0,5 εκ.) προς την Ακτή Βουλιαγμένης και τον Δήμο Γλυφάδας αντίστοιχα, καθώς και υποχρεώσεις € 1,2 εκ. (2016: € 1,2 εκ.) σε διάφορους δικαιούχους της ΑΘ'04.

Ο λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 20,7 εκ. (2016: € 20,2 εκ.) 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 και η Αστυνομική Διεύθυνση Μαγνησίας.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. χρήσης		**20.162.229**
Πλέον: Πόροι Δημοσίου χρήσεως :		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	119.365	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	(219.641)	
Επιχορηγήσεις	2.834.557	
Έσοδα από Αχρησιμοποιητες Προβλέψεις	1.487.291	4.221.572
Σύνολο πόρων		**24.383.801**
Μείον: Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	1.265.062	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	30.792	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	2.376.991	3.672.845
Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου εις νέο		**20.710.956**

Το κονδύλι «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 τη 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 τη διαχείρισή της η 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.

5.20. Μερίσματα πληρωτέα

	31/12/2017	**31/12/2016**
Μερίσματα πληρωτέα χρήση ΚΕΔ	-	2.053.839
Σύνολο	**-**	**2.053.839**

Την τρέχουσα χρήση καταβλήθηκαν πληρωτέα μερίσματα της ΚΕΔ προς το Ελληνικό Δημόσιο που αφορούν τις χρήσεις 2004 και 2007.

5.21. Έσοδα επόμενων χρήσεων

Τα έσοδα επόμενων χρήσεων αναλύονται ως εξής:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.16)	548.597	598.865
Έσοδα εκποιήσεων	827.839	25.366
Σύνολο	**1.376.436**	**624.231**

Τα προεισπραχθέντα 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.

5.22. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	1.910.060	1.618.803
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	86.391	72.838
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	171.956	184.082
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	72.638	82.890
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	12.962	11.595
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	11.760	16.719
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	73.230	74.211
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	136.263	133.019
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.389.885	4.427.569
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	522.306	471.922
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	2.629.942	2.440.011
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	46.455	46.288
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	997.902	859.737
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.624.305	727.238
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	141.193	115.924
Έσοδα από μισθώματα	34.090.519	34.055.336
Λοιπά έσοδα	734.462	1.252.031
Σύνολο	**47.652.227**	**46.590.214**

Στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» περιλαμβάνεται κυρίως η αναγνώριση του εσόδου από τα προεισπραχθέντα μισθώματα που αναλύεται στη σημείωση 5.16.

5.23. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2017 και 2016 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		7.269.980	6.488.877
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.594.360	2.803.124
Παροχές τρίτων		1.678.740	1.564.436
Λοιποί φόροι - τέλη		319.676	712.196
Διάφορα έξοδα		519.568	510.559
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	2.621.222	2.654.296
Προβλέψεις εκμεταλλεύσεως		3.328	29.847
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	430.157	249.249
Έσοδα από ιδιόχρηση		(32.656)	(29.168)
Σύνολο		**16.404.375**	**14.983.416**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		4.101.782	3.661.078
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.413.967	3.557.079
Παροχές τρίτων		2.855.950	2.668.056
Λοιποί φόροι - τέλη		848.496	959.169
Διάφορα έξοδα		302.599	317.214
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	132.955	125.540
Σύνολο		**12.655.749**	**11.288.136**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.543.369	1.377.547
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		8.254	6.405
Παροχές τρίτων		471.706	438.894
Λοιποί φόροι - τέλη		272.897	308.499
Διάφορα έξοδα		181.858	220.535
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	75.266	73.696
Σύνολο		**2.553.350**	**2.425.576**

5.24. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

	1/1/2017 - 31/12/2017	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	927	34.177
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	-	37.522
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	118.567	55.274
Έσοδα από παροχή υπηρ.στο προσωπικό	8.353	-
Προμήθειες - μεσιτείες	-	983
Έσοδα από προνόμια και διοικητικές παραχωρήσεις	1.000	-
Ενοίκια Εδαφικών Εκτάσεων	-	2.730
Ενοίκια κτιρίων και τεχνικών εγκαταστάσεων	1.125	6.500
Έσοδα ασώματων ακινητοποιήσεων	800	2.700
Διάφορα έκτακτα έσοδα	1.249.535	277.670
Έσοδα από χρησιμοποιημένες προβλ.προηγ.χρήσεων	433.440	845.370
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	1.824.126	3.081.213
Σύνολο	**3.637.873**	**4.344.139**

Στο κονδύλι «Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων» περιλαμβάνονται αντιλογισμοί προβλέψεων που είχαν σχηματιστεί σε προηγούμενες χρήσεις.

Το κονδύλι «Διάφορα έκτακτα έσοδα» περιλαμβάνει κυρίως έσοδο αποσβέσεων επιχορηγήσεων που έχει λάβει η Εταιρεία ύψους € 826.480 (σημ. 5.17).

5.25. Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθαν την 31.12.2017 σε € 36.550.870 (2016: € 12.519.459) (σημ. 5.2).

	Σημ.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Κέρδη αναπροσαρμογής αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	36.550.870	24.726.715
Ζημιές αναπροσαρμογής αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	-	(12.207.256)
Σύνολο		**36.550.870**	**12.519.459**

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

	Σημ.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		10.301.978	14.356.511
Προβλέψεις για λοιπούς χρεώστες		3.118	1.968.165
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	5.15	20.850.000	2.032.829
Σύνολο		**31.155.096**	**18.357.505**

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	297.165	859.638
Έκτακτες ζημίες	-	8.347
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	765.099	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.148.597	2.164.041
Σύνολο	**2.210.861**	**3.032.026**

Τα «Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως» επιβαρύνθηκαν μέσα στη κλειόμενη χρήση κυρίως με τα κάτωθι:

- Ποσό € 0,5 εκατ. που αφορά διόρθωση μισθωμάτων προηγούμενων χρήσεων
- Ποσό € 0,5 εκατ. περίπου που αφορά διάφορα φόρους/τέλη και λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων

Αντίστοιχα για την προηγούμενη χρήση, τα «Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως» επιβαρύνθηκαν κυρίως με τα κάτωθι:

- Ποσό € 0,2 εκατ. που αφορά διαφορά ελέγχου ΦΠΑ
- Ποσό € 0,3 εκατ. 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.

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	4.812.478	1.073.820
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	2.274.134	1.815.117
Σύνολο	**7.086.612**	**2.888.937**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις που έχουν λήξει μέσα στο 2017, ύψους 0,38. €, καθώς και τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους 1,4 εκ. €.

Την προηγούμενη χρήση, το κονδύλι περιελάμβανε κυρίως έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις που έχουν λήξει μέσα στο 2016, ύψους 0,62. €, καθώς και τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους 1,19 εκ. €.

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	45
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	2.263.179	1.857.685
Σύνολο	**2.263.179**	**1.857.730**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 2,2 εκ. και αντίστοιχα € 1,8 εκ. την προηγούμενη χρήση.

5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης

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

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

	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2016 - 31/12/2016
Φόρος εισοδήματος	(1.135.394)	(1.135.394)
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	**(1.135.394)**	**(1.135.394)**

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 η οποία απορρίφθηκε σιωπηλώς και κατόπιν αυτού ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου, η οποία πρόκειται να συζητηθεί την 19/9/18. Έναντι του ανωτέρου ποσού, αναγνωρίσθηκε πρόβλεψη ίση με το 50% του ποσού στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 50% του ποσού στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Το ποσό των € 1.135.394 αφορά την ανωτέρω πρόβλεψη του φόρου εισοδήματος.

6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία

6.1. Μερίσματα

Τα μερίσματα καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά τη 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 της που αναλύονται ως εξής:

	31/12/2017
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	17.401.806
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	4.965.707
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.255.931
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	145.156
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	24.189.283
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	3.327.229
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές (ΚΕΔ)	2.070.514
Σύνολο	**54.355.627**

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 τις χρήσεις 2016 και 2017 Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α, Ν. 4174/2013 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη για τη χρήση 2016. Για τη χρήση 2017, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2017. 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 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 η οποία απορρίφθηκε σιωπηλώς και κατόπιν αυτού ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου, η οποί πρόκειται να συζητηθεί την 19/9/18. Έναντι του ανωτέρου ποσού, έχει αναγνωρισθεί πρόβλεψη ίση με το 100% του ποσού. 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).

Σε κάθε περίπτωση και σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από Νόμιμους Ελεγκτές και έχει λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2012- 2016.

Για τη χρήση 2017, όπως αναφέρεται παραπάνω, ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας από τους Νόμιμους Ελεγκτές είναι σε εξέλιξη.

Σημειώνεται 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.

β) Από το σύνολο των ακινήτων ιδιοκτησίας Ε.Ο.Τ., που ήδη διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, 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 και λοιπές υποθέσεις, που αφορούν αξιώσεις τρίτων κατά της Εταιρείας, για τις οποίες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη σε βάρος των αποτελεσμάτων της συνολικού ποσού € 30 εκ. περίπου. Επισημαίνεται ότι σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν αντικρουόμενες διεκδικήσεις μεταξύ της Εταιρείας και τρίτων, με άσκηση αγωγών και ανταγωγών.

δ) Κατόπιν διαγωνισμού ο ΕΟΤ (και ήδη ΕΤΑΔ Α.Ε.) με την υπ' αρ. 10.469/1999 σύμβαση, όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις υπ' αρ. 555/2003, 633/2003 και 1175/2009 συμβάσεις, εκμισθώθηκε έκταση 241.12 στρεμμάτων περίπου στο Λαγονήσι Αττικής μετά του υπάρχοντος σε αυτή ξενοδοχειακού συγκροτήματος (εφεξής η «Κύρια Έκταση»), και παρακείμενης έκτασης, συνολικής επιφάνειας 85.195 τ.μ. (εφεξής η «Παρακείμενη Έκταση»). Πέραν της καταβολής του μισθώματος, ο μισθωτής ανέλαβε την υποχρέωση να δημιουργήσει μία νέα τουριστική – ξενοδοχειακή εγκατάσταση και να αξιοποιήσει τουριστικά την περιοχή της νησίδας του Λαγονησίου.

Ειδικότερα, με την υπ' αρ. 10.469/1999 σύμβαση, ο ΕΟΤ εκμίσθωσε την Κύρια Έκταση, για 40 χρόνια. Εν συνεχεία, λόγω προβλημάτων στην έκδοση αδειών για την υλοποίηση του επενδυτικού έργου τροποποιήθηκε η αρχική σύμβαση με τις υπ' αρ. 555/2003 και 633/2003 συμβάσεις, με τις οποίες, μεταξύ άλλων, παρατάθηκε η διάρκεια της μίσθωσης για 15 χρόνια, συμφωνήθηκε η αύξηση του επενδυτικού σχεδίου και εκμισθώθηκε στο μισθωτή και η Παρακείμενη Έκταση.

Κατά την εκτέλεση των ανωτέρω συμβάσεων ανέκυψαν διάφορα θέματα σχετικά με την υλοποίηση του επενδυτικού έργου και τη χρήση της Παρακείμενης Έκτασης. Ειδικότερα:

1. Υπήρξε διχογνωμία για το πολεοδομικό καθεστώς της Παρακείμενης Έκτασης και το αν αυτό υπαγόταν στο Ν.2160/1993 ή στο από 27.02.1998 Π.Δ. περί Λαυρεωτικής Ζώνης.
2. Ο Τοπικός Δήμος διεκδικούσε τη χρήση της Παρακείμενης Έκτασης, παρεμποδίζοντας τη χρήση της από το μισθωτή.

Σε συνέχεια αυτών, αλλά και της έκδοσης της παρακάτω αναφερόμενης υπ' αρ. 4/2016 διαιτητικής απόφασης, το 2009 και με την υπ' αρ. 1175/2009 σύμβαση, τα μέρη προέβησαν σε εκ νέου τροποποίηση των παραπάνω (υπ' αρ. 10469/1999 και 555/2003) συμβάσεων, με την οποία, μεταξύ άλλων, αναγνωρίστηκαν σημαντικές αξιώσεις αποζημίωσης του Αττικού Ήλιου.

Η ΕΤΑΔ αμφισβήτησε με σειρά δικαστικών ενεργειών το κύρος των υπ' αρ. 633/2003 και 1175/2009 συμβάσεων. Στο πλαίσιο αυτό εκδόθηκαν υπέρ του μισθωτή οι υπ' αρ. 4/2006, 52/2010, 32/2011 και 43/2011 διαιτητικές αποφάσεις, τις οποίες η ΕΤΑΔ προσέβαλε επιτυχώς ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, εκδόθηκαν δε σχετικά οι υπ΄αρ. 461, 462, 4208 και 4218/2013 αποφάσεις.

Κατά των αποφάσεων αυτών του Εφετείου, ο μισθωτής άσκησε επιτυχώς αναίρεση ενώπιων του Αρείου Πάγου, ο οποίος ανέπεμψε τις υποθέσεις για νέα κρίση στο Εφετείο. Κατά των νεώτερων αποφάσεων του Εφετείου, με τις οποίες απορρίπτονταν οι αγωγές ακύρωσης κατά των διαιτητικών αποφάσεων, η ΕΤΑΔ άσκησε αυτή πλέον αιτήσεις αναίρεσης στον Άρειο Πάγο, οι οποίες και απορρίφθηκαν δυνάμει των υπ' αρ. 354/2018, 355/2018, 356/2018, 357/2018, 358/2018, 359/2018, 360/2018 και 361/2018 αποφάσεων του Αρείου Πάγου, αναγνωριζομένης, έτσι, της ισχύος των υπ' αρ. 4/2006, 52/2010, 32/2011 και 43/2011 διαιτητικών αποφάσεων.

Επιπλέον πρόσφατα εκδόθηκαν και οι υπ' αρ. 839/2018 και 841/2018 αποφάσεις του ΣτΕ, αναφορικά, μεταξύ άλλων, και με το πολεοδομικό καθεστώς της Παρακείμενης Έκτασης.

Η Εταιρεία σύμφωνα με τις παραπάνω αποφάσεις κατέβαλλε στο μισθωτή εντός του 2018 το ποσό των € 7,99 εκ. για το οποίο είχε σχηματίσει πρόβλεψη σε προηγούμενες χρήσεις. Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή κατά Δήμου λόγω της κατάληψης συγκεκριμένης έκτασης και της μη προσήκουσας παράδοσης σ'αυτήν και διεκδικεί ως αποζημίωση το ποσό των € 10,5 εκ.

Μετά από αυτά και ήδη από το τέλος του 2017 η ΕΤΑΔ και ο μισθωτής βρίσκονται σε συζητήσεις προκειμένου να ρυθμίσουν τις διαφορές τους.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31.12.2017.

Δεσμεύσεις μισθώσεων ακινήτων της Εταιρείας λειτουργούσας ως μισθώτριας.

Η Εταιρεία μισθώνει ακίνητα για να στεγάσει τις διοικητικές υπηρεσίες της 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

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	79.826	-
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	65.044	-
Πελάτες	20.831	-

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	363.359	281.644
Πελάτες	-	110.976
Προμηθευτές	24.070	24.070

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635
Έσοδα από μερίσματα	4.712.478	1.025.657

Lamda Flisvos Marina A.E.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Πελάτες (μισθώματα)	88.649	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	205.655
Έσοδα από μισθώματα	3.297.526	6.600.000

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Πελάτες (μισθώματα)	23.397	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	376.044
Έσοδα από μισθώματα	1.193.833	1.193.833
Έσοδα από μερίσματα	100.000	48.163

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.095.008	885.060

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 274.108 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2016 – 31/12/2016 ανήλθαν στα € 166.831. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2017 - 31/12/2017	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	177.456	99.034
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	96.652	67.797
	274.108	**166.831**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2017 – 31.12.2017 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 820.899 (13 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2016 – 31.12.2016 (13 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 718.229.

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

Συνδεδεμένο μέρος	**Σχέση που το καθιστά συνδεδεμένο μέρος**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**Ποσοστό Συμμετοχής**
ΤΑΙΠΕΔ	Συνδεμένη εταιρεία	-	-
ΤΧΣ	Συνδεμένη εταιρεία	-	-
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	Μέτοχος	-	-
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Κόστος κτήσης	25,00%
Lamda Flisvos Marina A.E.	Συγγενής εταιρεία	Κόστος κτήσης	22,77%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Κόστος κτήσης	49,00%

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Μεταβιβάζονται, κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν.4389/2016, στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.) τα ακίνητα, τα οποία διαλαμβάνονται στην υπ' αριθμ. 86/18.06.2018 απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής. Το σύνολο των ακινήτων που μεταβιβάζονται είναι 10.119 όπως αυτά περιγράφονται στο ΦΕΚ 2317 από 19.06.2018. Από την μεταβίβαση εξαιρούνται όσα τυχόν από τα ανωτέρω ακίνητα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 ή, γενικά, η μεταβίβασή τους είναι αντίθετη στις κείμενες διατάξεις, Τα μεταβιβασθέντα ακίνητα αναμένεται να ενισχύσουν σημαντικά το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, ενώ αναμένεται να προσδώσουν μελλοντικά οικονομική αξία στα στοιχεία του ενεργητικού και στα λειτουργικά έσοδα που θα προκύψουν από ενδεχόμενη εκμετάλλευση και αξιοποίηση τους .

6.7. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 9/7/2018.

Αθήνα, 9/7/2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Ιωάννης Πολύζος	Γεώργιος Τερζάκης
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Νικόλαος Κουκής Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254 Αν. Δ/ντης ΔΟΔΥ ΕΤΑΔ Α.Ε.	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864 PricewaterhouseCoopers Accounting S.A. Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.
ΔΙΟΙΚΗΣΗ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ
ΑΡ.Μ.Α.Ε. 41714/06/Β/98/41
Δήμος Αθηναίων (Οδός Βουλής 7 - 10562)
Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017
(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, προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας "ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε." και στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική θέση και τα ετήσια αποτελέσματα της Εταιρείας. 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:	41714/06/Β/98/41
Αρμόδια Αρχή:	Γενική Γραμματεία Εμπορίου
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	9/7/2018
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:	Αθανασία Αραμπατζή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12821)
Ελεγκτικές εταιρείες :	Grant Thornton (Α.Μ. ΣΟΕΛ:127)
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Γνώμη με Επιφύλαξη
Διεύθυνση διαδικτύου εταιρείας:	www.etasa.gr

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ιωάννης Πολύζος	Πρόεδρος Δ.Σ.
Γεώργιος Τερζάκης	Διευθύνων Σύμβουλος
Γαλατεία - Έλλη Κακούλλου	Εντεταλμένη Σύμβουλος
Πολυχρόνης Γριβέας	Μέλος Δ.Σ.
Αθανάσιος Παπανικολάου	Μέλος Δ.Σ.
Ευαγγελία - Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου	Μέλος Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	Μέλος Δ.Σ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ *(Ποσά εκφρασμένα σε €)*

Περιουσιακά στοιχεία	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	59.522.975	55.337.223
Επενδύσεις σε ακίνητα	828.523.736	370.653.544
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	159.227	156.482
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540	26.829.540
Προκαταβολές μισθωμάτων	856.358	9.765.957
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	106.568.374	128.414.813
Σύνολο	**1.022.460.210**	**591.157.559**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	523.517	543.006
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	20.226.283	4.030.043
Λοιπές απαιτήσεις	30.705.907	36.577.300
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	99.408.899	95.310.093
Σύνολο	**150.864.606**	**136.460.442**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.173.324.816**	**727.618.001**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	704.102.981	284.540.278
Αποτελέσματα εις νέον	(145.752.506)	(172.218.406)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**867.400.475**	**421.371.872**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	1.666.125	1.561.976
Λοιπές προβλέψεις	29.337.058	21.765.747
Προεισπραχθέντα μισθώματα	12.448.291	13.162.479
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	177.739.399	191.859.276
Σύνολο	**221.190.873**	**228.349.478**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	83.357.032	75.218.581
Μερίσματα πληρωτέα	-	2.053.839
Έσοδα επόμενων χρήσεων	1.376.436	624.231
Σύνολο	**84.733.468**	**77.896.651**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.173.324.816**	**727.618.001**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	31/12/2017	**31/12/2016**
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσης (1/1/2017 και 1/1/2016 αντίστοιχα)	**421.371.872**	**263.174.417**
Καθαρό αποτέλεσμα χρήσης (μετά από φόρους)	26.549.578	13.262.966
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	2.624.503	(212.257)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα χρήσης	**29.174.081**	**13.050.709**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	416.854.522	145.146.746
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31/12/2017 και 31/12/2016 αντίστοιχα)	**867.400.475**	**421.371.872**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1/1/2017 - 31/12/2017	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	**27.684.972**	**14.398.360**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	2.829.443	2.853.532
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	10.840	122.074
Προκαταβολές μισθωμάτων έσοδα	(548.597)	(598.866)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων	(165.592)	-
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	106.256	102.950
Λοιπές Προβλέψεις	28.897.527	14.430.922
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	765.099	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	(36.550.870)	(12.519.460)
Διαγραφές παγίων	-	(89.606)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(93)	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	(4.812.478)	(1.073.820)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(2.274.134)	(1.815.117)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.231.939	1.857.737
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	**18.174.312**	**17.668.706**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	19.489	(43.241)
Μείωση απαιτήσεων	20.239.778	41.896.576
Μείωση υποχρεώσεων	(38.659.416)	(50.114.378)
Μείον:		
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(53.225)	(18.117)
Σύνολο (εκροών) / εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(279.062)**	**9.389.546**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	(693.330)	(1.757.409)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	38.425	-
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	4.812.478	1.073.820
Τόκοι εισπραχθέντες	2.274.134	1.849.217
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**6.431.707**	**1.165.628**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Μερίσματα πληρωτέα χρήση ΚΕΔ	(2.053.839)	-
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(2.053.839)**	**-**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**4.098.806**	**10.555.174**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**95.310.093**	**84.754.919**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**99.408.899**	**95.310.093**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	1/1/2017 - 31/12/2017	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Κύκλος εργασιών	47.652.227	46.590.214
Κόστος πωληθέντων	(16.404.375)	(14.983.416)
Μικτό κέρδος	**31.247.852**	**31.606.798**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	3.637.873	4.344.139
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	36.550.870	12.519.459
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(12.655.749)	(11.288.136)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(2.553.350)	(2.425.576)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(31.155.096)	(18.357.505)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(2.210.861)	(3.032.026)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**22.861.539**	**13.367.153**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.086.612	2.888.937
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.263.179)	(1.857.730)
Κέρδη χρήσης προ φόρων	**27.684.972**	**14.398.360**
Φόρος εισοδήματος	(1.135.394)	(1.135.394)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων	**26.549.578**	**13.262.966**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	1/1/2017 - 31/12/2017	**1/1/2016 - 31/12/2016**
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων	**26.549.578**	**13.262.966**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα		
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	(69.581)	(212.257)
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	2.694.084	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	**2.624.503**	**(212.257)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**29.174.081**	**13.050.709**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Στις ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2016.

2. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 315 υπαλλήλους.Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 322.

3. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.2 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, 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 τις χρήσεις 2016 και 2017 Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α, Ν. 4174/2013 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη για τη χρήση 2016. Για τη χρήση 2017, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2017. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις η Διοίκηση εκτιμά ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

4. Κατά της Εταιρείας έχουν ασκηθεί διάφορες αγωγές για τις οποίες η Εταιρεία έχει διενεργήσει συνολική πρόβλεψη ύψους €29,34 εκ.

5. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει σωρευτική πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού ύψους €1,67 εκ.

6. Τα ποσά των κονδυλίων που επηρέασαν την γραμμή «Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)» αφορούν:
α) Αναλογιστική ζημία ποσού €69 χιλ. και
β) Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων ποσού €2,69 εκ.

7. Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της περιόδου και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας 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 €)
α) Έσοδα από μισθώματα από εταιρείες υπό κοινό έλεγχο & συγγενείς εταιρείες	4.491.359
β) Έσοδα μητρικής από μερίσματα	4.812.478
γ) Έσοδα από παροχή υπηρεσίας σε εταιρείες υπό κοινό έλεγχο	443.185
δ) Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων σε εταιρείες υπό κοινό έλεγχο	65.044
ε) Απαιτήσεις από εταιρείες υπό κοινό έλεγχο & συγγενείς εταιρείες	189.817
ζ) Υποχρεώσεις σε εταιρείες υπό κοινό έλεγχο & συγγενείς εταιρείες	26.705
η) Αμοιβές και έξοδα σε μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	274.108
θ) Αμοιβές και αποζημιώσεις σε Διευθυντικά στελέχη	820.899

Στα στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνονται και οι παρακάτω συνδεδεμένες εταιρείες ,οι οποίες ενοποιήθηκαν :

Με τη μέθοδο καθαρής θέσης	Έδρα	% Συμμετοχής
1. ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	25,00%
2. LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	Ελλάδα	22,77%
3. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	49,00%

8. Για τη χρήση που έληξε την 31/12/2017 λόγω του Ν.4389/2016 η Εταιρεία αναγνώρισε από δωρεάν παραχώρηση επενδυτικά ακίνητα ύψους €416,85 εκ.

Αθήνα, 9 Ιουλίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Ιωάννης Πολύζος	Γεώργιος Τερζάκης	Νικόλαος Κουκής Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254 Αν. Δ/ντης ΔΟΔΥ ΕΤΑΔ Α.Ε.	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864 PricewaterhouseCoopers Accounting S.A. Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494