ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

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 : Μ. Κανά
Τηλέφωνο : 210-3893566
TELEFAX : 210-3838981
E-mail : kana@gge.gr

Αθήνα 13- 11 - 2019

Αριθμ. Πρωτ. : 1833848

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 13 **/11/2019** 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 1969907, οι εγκεκριμένες με την από 24/9/2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση **01/01/2018 έως 31/12/2018**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1969908 η από 24/9/2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2019 έως 31/12/2019** :

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

Κ.α.α.

Μ. Κανά

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΑΡ. 62
Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της 24ης Σεπτεμβρίου 2019
ΑΡ.Μ.ΑΕ.: 41714/06/Β/98/41
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 003113401000

Στην Αθήνα, σήμερα, 24 Σεπτεμβρίου 2019, ημέρα Τρίτη και ώρα 15:00, στα γραφεία της εταιρείας με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (πρώην «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία»), επί της οδού Βουλής, αριθμ. 7 στην Αθήνα, συνήλθε ο μοναδικός μέτοχος αυτής σε Τακτική Γενική Συνέλευση, εν συνεχεία της από 31.07.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, προκειμένου να λάβει απόφαση για τα παρακάτω θέματα ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

1. Υποβολή και Έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018, μετά των επ' αυτών Εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών.
2. Έγκριση της συνολικής διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών, σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.
3. Εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019 και καθορισμός της αμοιβής τους.
4. Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων Προέδρου, Διευθύνοντος Συμβούλου και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση από 01.01.2018 έως 31.12.2018 και προέγκριση αυτών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019.
5. Διανομή Κερδών.
6. Λοιπά θέματα και Ανακοινώσεις

Της συνελεύσεως προήδρευσε προσωρινά ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κ. Ιωάννης Πολύζος, ο οποίος προσέλαβε ως γραμματέα το δικηγόρο της Εταιρείας, κ. Στέφανο Παπαμιχαήλ.

Παρέστησαν οι :

Μέτοχος	Μετοχές – Ψήφοι	Στοιχεία Αντιπροσώπου
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	Εκατόν είκοσι τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες (123.620.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη, αναλογία μίας ψήφου για κάθε μετοχή, ήτοι 123.620.000 ψήφοι.	κ. Στέφανος Γιουρέλης, Εντεταλμένος Σύμβουλος της «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.», δυνάμει των από 06.09.2019 και 19.09.2019 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Από την ανάγνωση του άνω πίνακα, κατά του οποίου δεν υπεβλήθη ένσταση και ο οποίος, έτσι, επικυρώθηκε, διαπιστώθηκε ότι παρίσταται νόμιμα, όπως εκπροσωπείται, ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, με το σύνολο των μετοχών αυτού, που αποτελούν και το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

Στη συνέχεια, βεβαιώθηκε τόσο η νόμιμη συγκρότηση της παρούσας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης όσο και η ύπαρξη απαρτίας, εφόσον παρίσταται νομίμως, όπως εκπροσωπείται, ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας και ουδείς είχε αντίρρηση στην πραγματοποίηση της Συνελεύσεως και στη λήψη αποφάσεων ως κατωτέρω.

Στη συνεδρίαση παρέστησαν: ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, κ. Γιώργος Τερζάκης, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Ιωάννης Φίλος, ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης, κ. Κωνσταντίνος Κωτσάκος, ο Οικονομικός Διευθυντής, κ. Νικόλαος Κουκής και η Νομική Σύμβουλος του Δ.Σ., κα Αλεξάνδρα Δελλή.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση, ευρισκόμενη σε απαρτία και συνεδριάζοντας νόμιμα, αφού εξέλεξε ομόφωνα ως Πρόεδρό της, τον Πρόεδρο του Δ.Σ., κ. Ιωάννη Πολύζο και ως Γραμματέα τον κ. Στέφανο Παπαμιχαήλ, εισήλθε στη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

Θέμα 1ο: Υποβολή και Έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018, μετά των επ' αυτών Εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών.

Επί του πρώτου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο παριστάμενος Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας έθεσε υπόψη της Γενικής Συνέλευσης τις Οικονομικές Καταστάσεις της εικοστής εταιρικής χρήσης καθώς και τις επ' αυτών σημειώσεις, οι οποίες, αφού συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), καταχωρήθηκαν στο πρακτικό της από 31.07.2019 συνεδρίασης του Δ.Σ. και, μαζί με τις επ' αυτών εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών, υποβάλλονται, σύμφωνα με όσα ορίζονται στις κείμενες περί ανωνύμων εταιρειών διατάξεις, προκειμένου να εγκριθούν από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Οι εν λόγω ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2018, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, με την επ' αυτών έκθεση ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών καθώς και η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της εικοστής εταιρικής χρήσης, έχουν ως ακολούθως:

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

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

της 31ης Δεκεμβρίου 2018

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

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2018

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 31/7/2019 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr. Οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες 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

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
ΑΔΤ ΑΙ014736	Αρ.μητρώου Αδείας Α 65254	Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ***Α.1. Σκοπός, Θεσμικό Πλαίσιο και Δομή της Εταιρείας 5***
1. Οικονομικές Καταστάσεις 26
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 26
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 27
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 28
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 29
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 30
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 31
2. Γενικές Πληροφορίες 31
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 31
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 31
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 32
3.3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές 34
3.4. Ενοποίηση 37
3.5. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 37
3.6. Επενδύσεις σε ακίνητα 37
3.7. Προκαταβολές μισθωμάτων 38
3.8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 39
3.9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 39
3.10. Μισθώσεις 39
3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 39
3.12. Αποθέματα 40
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 40
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 40
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 40
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 40
3.17. Επιχορηγήσεις 41
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 41
3.19. Δάνεια 41
3.20. Προβλέψεις 42
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 42
3.22. Έσοδα από τόκους 42
3.23. Έσοδα από μερίσματα 42
3.24. Διανομή μερισμάτων 42
3.25. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 42
3.26. Αναταξινομήσεις 44
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 45
4.1. Κίνδυνος αγοράς 45
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 45
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 45
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 45
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 45
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 46
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 47
5.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 47
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 48
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 52
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 53
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 54
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 54
5.7. Αποθέματα 55
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 55
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 56
5.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 57
5.11. Μετοχικό Κεφάλαιο 57
5.12. Λοιπά αποθεματικά 57

5.13. Αποτελέσματα εις νέον ... 59
5.14. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 59
5.15. Λοιπές προβλέψεις ... 61
5.16. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 61
5.17. Δανειακές υποχρεώσεις ... 62
5.18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 62
5.19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 63
5.20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 63
5.21. Λοιπές υποχρεώσεις ... 64
5.22. Κύκλος εργασιών ... 65
5.23. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 65
5.24. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 66
5.25. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 66
5.26. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 67
5.27. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 67
5.28. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 67
5.29. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 68
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 68
6.1. Μερίσματα ... 68
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 68
6.3. Δεσμεύσεις ... 72
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 73
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 74
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 75

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΕΚΘΕΣΗΣ Δ.Σ

Α. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου ... 5
Α.1. Σκοπός, Θεσμικό Πλαίσιο και Δομή της Εταιρείας ... 5
Α.2. Όργανα της Εταιρείας ... 6
Α.3. Εσωτερικός Έλεγχος και Κανονιστική Συμμόρφωση ... 9
Α.4. Εξωτερικός Ορκωτός Ελεγκτής ... 9
Α.5. Οργανωτική Δομή ... 9
Α.6. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη της χρήσης 01.01.2018 – 31.12.2018 ... 9
Α.7. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες ... 12
Α.8. Λειτουργική Διάρθρωση Εταιρείας ... 13
Α.9. Περιβαλλοντικά Θέματα ... 14
Α.10. Εργασιακά θέματα ... 14
Α.11. Κανονιστικά Θέματα ... 15
Α.12. Κανονισμός Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα («GDPR») ... 15
Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2018 ... 15
Α.14. Σημαντικά πεπραγμένα (μεταγενέστερα γεγονότα) 2019 (μέχρι την υποβολή της έκθεσης) ... 18
Α.15. Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία ... 19

Α. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 01.01.2018 – 31.12.2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»), όπως μετονομάσθηκε το 2011 η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ» (Ε.Τ.Α.) μετά τη συγχώνευση δι' απορρόφησης των εταιρειών «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» (Κ.Ε.Δ.) και το 2015 της Εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» (Π.Α.ΜΕ.), έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, όπως έχει αντικατασταθεί από 1/1/2019, από το νόμο 4548/2018.

Σύμφωνα με τα άρθρα 147 επ. του Ν. 4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας υποβάλλει συνημμένα στη Γενική Συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018, με τις επεξηγήσεις πάνω σε αυτές και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Α.1. Σκοπός, Θεσμικό Πλαίσιο και Δομή της Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ είναι σήμερα η μεγαλύτερη εταιρεία διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου και αποτελεί κατά100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. (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 του μεγαλύτερου μέρους της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, πρώην αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών.

Η ΕΤΑΔ, συνεπώς, όπως έχει διευρυνθεί κατόπιν της συγχώνευσης τεσσάρων μεγάλων εταιριών διαχείρισης και αξιοποίησης δημόσιων ακινήτων (ΕΤΑ Α.Ε., Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε., Κ.Ε.Δ Α.Ε. και Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.), αλλά και της κατά τα προαναφερόμενα μεταβίβασης σε αυτήν της κυριότητας μεγάλου αριθμού ακινήτων, συμπυκνώνει όλη την ελληνική εμπειρία και τεχνογνωσία στο κρατικό real estate. Η ΕΤΑΔ θα χρησιμοποιήσει την τεχνογνωσία αυτή, στο πλαίσιο της νέας αναβαθμισμένης αποστολής της καθώς και της διεύρυνσης του σκοπού της, ο οποίος 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 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια καθώς και στο εξωτερικό. Σε αυτά περιλαμβάνονται 210 τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, με σημαντική ποικιλία όπως τα πρώην Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Γκολφ, Χιονοδρομικά Κέντρα, Σπήλαια, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές αλλά και σημαντικού μεγέθους και προοπτικών εκτάσεις προς τουριστική αξιοποίηση, 8 Ολυμπιακά Ακίνητα, περίπου 70.000 τίτλοι ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου καθώς και 1.052 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (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 στα δημόσια ακίνητα περιλαμβάνονται οικόπεδα, αστικά ακίνητα, νησίδες, παλαιοί αιγιαλοί, αγροτεμάχια, και λοιπές εκτάσεις. Αξίζει να τονισθεί ότι το σημαντικότερο έσοδο της Εταιρείας κατά κατηγορία ακινήτων προέρχεται σήμερα από τα Τουριστικά Ακίνητα.

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 προχώρησε σε αναδιοργάνωση και αναβάθμιση των πληροφοριακών της συστημάτων, λαμβάνοντας υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε υπό αξιοποίηση περιουσιακού της στοιχείου, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος κάποιων σημαντικών ακινήτων, 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 υιοθετεί βέλτιστες αρχές διαφάνειας με σκοπό τη διασφάλιση του Δημοσίου Συμφέροντος. Η στρατηγική στόχευση για την αξιοποίηση της περιουσίας της ΕΤΑΔ θέτει ως προτεραιότητα την μακροχρόνια αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων, ενώ σε περίπτωση πώλησης πρέπει να προβλέπονται διαδικασίες καταβολής στην ΕΤΑΔ ελάχιστου τιμήματος.

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

Η αποτύπωση, εξυγίανση, ωρίμανση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου

- Συστηματική διενέργεια έρευνας, νομικών και τεχνικών ελέγχων των περιουσιακών στοιχείων που περιήλθαν στην κυριότητά της, κατ' εφαρμογή του ν.4389/ 2016.
- Καταγραφή, ταξινόμηση και εμπλουτισμός των εργαλείων (software) που έχει στη διάθεσή της η ΕΤΑΔ για την αξιοποίηση της περιουσίας της καθώς και δυνατότητα εξαγωγής δυναμικής πληροφόρησης μέσα από τη χρήση συστημάτων επιχειρηματικής ευφυΐας (BI).
- Εντοπισμός, καταγραφή του συνόλου και περιορισμός των φαινομένων αυθαίρετης κατοχής και του είδους (προστατευόμενη ή μη) των ακινήτων που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο της, και συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς όπου απαιτείται.
- Ταχεία και τυποποιημένη διαδικασία κατηγοριοποίησης περιουσιακών στοιχείων / ακινήτων, με σαφείς και κοινές προδιαγραφές (clustering ακινήτων).
- Ανάπτυξη στρατηγικής αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία ακινήτων.
- Ολοκλήρωση ελέγχου και καθορισμού των ακινήτων (χαρακτηρισμένων Κοινωφελών /Κοινόχρηστων χώρων, μη εντοπισμένων και παραχωρημένων αορίστου χρόνου άνευ ανταλλάγματος) για επιστροφή στο Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από το ν. 4389/2016 διαδικασία.

Η βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων

- Επίτευξη βέλτιστης οικονομικής αποδοτικότητας.
- Διαμόρφωση μακροπρόθεσμης, μεσοπρόθεσμης αλλά και βραχυπρόθεσμης στρατηγικής για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.
- Κεφαλαιακή διάρθρωση /χρηματοδότηση.
- Βέλτιστη διαχείριση πόρων και επιδοτήσεων, όπου απαιτούνται ή υπάρχει σχετική δυνατότητα.

Η επαύξηση της Δημόσιας Αξίας

- Καλύτερη Αξιοποίηση Δημόσιας Περιουσίας και δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα.
- Διαβούλευση με Ενδιαφερόμενα Μέρη.
- Μέτρηση και παρακολούθηση περιβαλλοντικού αποτυπώματος / βελτιστοποίηση διαδικασιών και διαχείρισης πόρων.
- Προώθηση επενδύσεων και βιώσιμης ανάπτυξης.
- Άριστη ποιότητα υπηρεσιών και ανταγωνιστικότητα.
- Καινοτομία και εξωστρέφεια.

Η βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

Εφαρμογή υλοποίησης επιχειρηματικών δράσεων, στόχων και κύριων δεικτών απόδοσης (KPI's) που αφορούν στον Άξονα Θεσμικό Πλαίσιο και Διακυβέρνηση και ειδικότερα:

- Στόχοι διασφάλισης βέλτιστων πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης, εσωτερικού ελέγχου και εν γένει, υπεύθυνης διοίκησης, λογοδοσίας και αξιοκρατίας.
- Διαφάνεια, Πληροφόρηση, και πλαίσιο αναφορών.
- Προώθηση διαφορετικότητας σε θέσεις ευθύνης (ΔΣ και ανώτατες διοικητικά θέσεις).

Α.2. Όργανα της Εταιρείας

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

Γενική Συνέλευση

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 σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία.

Διοικητικό Συμβούλιο

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 Εταιρείας ή της Γενικής Συνέλευσης.

Από τις 18 Φεβρουαρίου 2018 η σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας είχε την ακόλουθη μορφή:

1. Ιωάννης Πολύζος, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου.
2. Γεώργιος Τερζάκης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Γαλάτεια Έλλη Κακούλου, Εντεταλμένη Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
4. Πολυχρόνης Γριβέας, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
5. Αθανάσιος Παπανικολάου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
6. Ευαγγελία – Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
7. Ιωάννης Φίλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ιωάννης Πολύζος, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1946. Είναι κάτοχος διπλώματος Αρχιτέκτονα από το Ecole Speciale d'Architecture de Paris και Πολεοδόμου από το Institut d'Urbanisme de Paris-Dauphine. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου από το Πανεπιστήμιο Paris-Vincennes καθώς και διδακτορικού από το Πανεπιστήμιο Toulouse - le Mirail. Το 1993 εξελέγη Αναπληρωτής Καθηγητής Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και το 1998 Καθηγητής. Διετέλεσε Πρόεδρος του Ινστιτούτου Γεωπονικών Επιστημών «Κτήμα Συγγρού» (2002-2003), Πρόεδρος της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ (1999-2003) και Πρόεδρος της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πολυτεχνείου Κρήτης (2004-2005). Επίσης, διετέλεσε Αντιπρύτανης Οικονομικού Προγραμματισμού και Ανάπτυξης του ΕΜΠ (2006-2010), καθώς και Πρόεδρος του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου & Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας (2009-2012). Έχει διευθύνει πολλά ερευνητικά προγράμματα με κύριο αντικείμενο την προστασία και αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, αλλά και την διατύπωση αρχών, στόχων και πολιτικών για την προστασία και βελτίωσή του.

Γεώργιος Τερζάκης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1963. Είναι κάτοχος διπλώματος Πολιτικού Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Απόφοιτος της Στρατιωτικής Σχολής Ευέλπιδών και Πτυχιούχος Μηχανικός της Σχολής Τεχνικής Εκπαίδευσης Μηχανικών. Διαθέτει επαγγελματική πιστοποίηση σε θέματα Τεχνικού Υγιεινής & Ασφάλειας από το ΕΛΙΝΥΑΕ. Είναι μέλος του ΤΕΕ και του Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Ελλάδας. Έχει εργαστεί ως Διευθυντής Έργων ΝΑΤΟ του ΓΕΣ και έχει μακρά εμπειρία στην καταγραφή και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στην κατασκευή μεγάλων τεχνικών έργων (Βιομηχανικά Ενεργειακά, Λιμενικά, Οδοποιίας και Ειδικά Έργα Υποδομής). Από το 2008 έως το 2015 εργάστηκε ως Τεχνικός Σύμβουλος με εξειδίκευση σε κοστολογήσεις, εκτιμήσεις, καθώς και οικονομοτεχνικά και νομοτεχνικά θέματα σε δημόσια έργα. Από τον Ιούνιο 2015 μέχρι τον Ιανουάριο 2018 διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ΕΤΑΔ.

Γαλάτεια Έλλη Κακούλου, Εντεταλμένη Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1965. Διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τραπεζικό τομέα και ειδικότερα στις χρηματοδοτήσεις έργων Project Finance στον τομέα των ακινήτων, των υποδομών και της ενέργειας. Εργάστηκε στην Alpha Bank από το 1999 έως το 2018, όπου διατέλεσε επικεφαλής του Structured Finance (Project Finance και Real Estate Finance) για 13 έτη, ενώ εργάστηκε και στην Επιχειρηματική Τραπεζική (Corporate Banking), ολοκληρώνοντας με επιτυχία κατά τη θητεία αυτή πολλαπλές συναλλαγές τόσο στις αγορές της Ελλάδος όσο και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης στους παραπάνω τομείς. Από το 1994 έως το 1999, διατέλεσε Senior Executive στο Institutional Banking στην National Westminster Bank στην Αθήνα σε χρηματοδοτήσεις στον δημόσιο τομέα και στις ΔΕΚΟ, ενώ ξεκίνησε την καριέρα της στην Εποπτεία τραπεζών στην Ομοσπονδιακή Τράπεζα της Νέας Υόρκης (Federal Reserve Bank of New York). Σπούδασε Μαθηματικά στο Columbia College της Νέας Υόρκης (BA) και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου Masters σε International Banking and Finance από το School of International and Public Affairs του Columbia University.

Πολυχρόνης Γριβέας, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1974. Είναι απόφοιτος του Johnson & Wales University στις ΗΠΑ με Masters of Business Administration και του IHTTI στην Ελβετία με τίτλο σπουδών Hotel Management Diploma. Φοίτησε επίσης στο Harvard Business School και Cornell University σε θέματα εκπόνησης επιχειρηματικών στρατηγικών, διαχείριση διαπραγμάτευσης και ηγεσίας. Από το 2006 έως το 2017 κατείχε τη θέση του Εκτελεστικού Αντιπροέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ, όπως και του Προέδρου και Διευθύνοντα Συμβούλου της θυγατρικής της Αστήρ Μαρίνα και διαχειρίστηκε την αποκρατικοποίηση της εταιρείας, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα σημαντική λειτουργική κερδοφορία. Έχει επίσης εργασθεί σε διευθυντικές θέσεις στις ξενοδοχειακές εταιρείες Fairmont Hotels & Resorts, XV Beacon Hotel και στο μεγαλύτερο καζίνο στον κόσμο Foxwoods Resorts & Casinos στις Η.Π.Α. Εργάστηκε επίσης ως Chief Operating Officer στην ξενοδοχειακή αλυσίδα Sofitel Capsis και ως Γενικός Διευθυντής στο Sofitel Rhodes από το 2003 μέχρι το 2006. Από τον Απρίλιο του 2011 διετέλεσε επίσης Σύμβουλος Διοίκησης της Εθνικής Τράπεζας για θέματα που αφορούν στη διαχείριση του ξενοδοχειακού χαρτοφυλακίου της. Από τον Αύγουστο του 2018 είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου των ΕΛΤΑ.

Αθανάσιος Παπανικολάου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1963. Είναι απόφοιτος Βαρβακείου, σπούδασε Οικονομικά στο Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) με εξειδίκευση στο Marketing και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου Master στο Διεθνές Management από το Πανεπιστήμιο INSEAD στο Παρίσι. Είναι Διευθύνων Σύμβουλος στον Όμιλο MIG και Εκτελεστικός Πρόεδρος στον Όμιλο Εστίασης της Vivartia. Έχει εξειδίκευση στο λιανικό εμπόριο και στην Οργάνωση και Διοίκηση μεγάλων οργανισμών, έχοντας διατελέσει Γενικός Διευθυντής στην Continent Hellas (Carrefour), όπου εργάστηκε στη Γαλλία και

στην Ελλάδα για 8 χρόνια, Διευθύνων Σύμβουλος στην Αρτοβιομηχανία Βενέτης για 3,5 χρόνια, Γενικός Διευθυντής (2001-2007) και Διευθύνων Σύμβουλος (2007-2011) στον Όμιλο Everest, Διευθύνων Σύμβουλος (2011-2017) στον κλάδο Εστίασης του Ομίλου Vivartia (Goody's, Everest, Olympic Catering), ενώ ταυτόχρονα διατελεί Αντιπρόεδρος του Ομίλου Vivartia (ΔΕΛΤΑ, Μπάρμπα Στάθης, Goody's, Everest). Είναι Πρόεδρος του ΣΕΠΟΑ (Σύνδεσμος Επώνυμων Οργανωμένων Αλυσίδων Εστίασης) και μέλος του ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων). Επιπροσθέτως, από το Νοέμβριο του 2016, έχει αναλάβει τα καθήκοντα του Προέδρου του ΔΣ του Ομίλου Υγεία.

Ευαγγελία – Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1976. Έχει πάνω από 20 χρόνια εμπειρίας στον τομέα των επενδύσεων Real Estate και ειδικεύεται στη διαχείριση και αξιολόγηση ακινήτων. Είναι πτυχιούχος και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου από το City University of London (BSc Property Valuation & Finance και MSc Property Investment) ενώ κατέχει Diploma σε Micro-Economics από το London School of Economics. Είναι Ορκωτός Εκτιμητής (MRICS) και Εξεταστής επαγγελματικής επάρκειας. Ως Ανώτερο Στέλεχος σε πολυεθνικές εταιρείες ήταν υπεύθυνη για την αξιολόγηση και ανάπτυξη ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό, με έμφαση σε σύνθετα αναπτυξιακά έργα. Από το 2011, ως συνεργάτης της Cushman & Wakefield, συνεργάστηκε με πολλούς θεσμικούς φορείς και ομίλους εταιρειών. Από τον Απρίλιο 2015 συμμετέχει στο ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ.

Ιωάννης Φίλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1962. Είναι απόφοιτος της ΑΣΟΕΕ, κάτοχος MBA (University of Connecticut, ΗΠΑ) και Δρ Παντείου Πανεπιστημίου. Έχει αποκτήσει τους επαγγελματικούς τίτλους πιστοποιημένου ελεγκτή CIA/2000 και CFE/2004. Έχει εργαστεί στην Arthur Andersen για 7 έτη, στη συνέχεια ως σύμβουλος ιδιωτικών και δημοσίων επιχειρήσεων, καθώς και ως μέλος ΔΣ και Ελεγκτικών Επιτροπών. Την περίοδο 2000-2007 δίδαξε στην ΑΣΟΕΕ και από το 2008 είναι μέλος ΔΕΠ 'Ελεγκτικής – Διεθνών Προτύπων' στο τμήμα Δημόσιας Διοίκησης του Παντείου Πανεπιστημίου, στο οποίο είναι Αναπληρωτής Καθηγητής. Το 2016 διετέλεσε Αναπληρωτής Πρύτανης Οικονομικού και Ανάπτυξης στο ίδιο Πανεπιστήμιο. Επίσης έχει διατελέσει Μέλος του Συμβουλίου Ποιοτικού Ελέγχου (ΣΠΕ) της ΕΛΤΕ (2014- σήμερα) και Μέλος ΔΣ του Ελληνικού Ινστιτούτου Επιχειρηματικής Ηθικής (EBEN Gr). Είναι συγγραφέας βιβλίων και άρθρων σε ελληνικά και ξενόγλωσσα επιστημονικά περιοδικά και ομιλητής σε πολλά επαγγελματικά και επιστημονικά συνέδρια, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Από τον Αύγουστο του 2018 είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου των ΕΛΤΑ.

Επιτροπή Ελέγχου (Audit Committee)
Στελεχώνεται από τρία (3) Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενώ ένα μέλος της κατέχει επαρκή τεχνογνωσία και εμπειρία σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι:

1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος - Καθηγητής Λογιστικής και Ελεγκτικής.
2. Πολυχρόνης Γριβέας, Μέλος– Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος – Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για:

- Την επισκόπηση της επάρκειας α) του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων και β) της διαδικασίας παρακολούθησης της συμμόρφωσης με τους νόμους και τους κανονισμούς.
- Την επισκόπηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με σκοπό τη διασφάλιση της ακεραιότητας των οικονομικών καταστάσεων.
- Τη διαδικασία επιλογής, καθώς και την παρακολούθηση της απόδοσης και της ανεξαρτησίας των Εξωτερικών Ελεγκτών.
- Την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας και απόδοσης της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε έξι φορές κατά το 2018 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τις Εργασίες της.

Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης (Management Committee)
Στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης συμμετέχουν ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Εντεταλμένος Σύμβουλος και οι Γενικοί Διευθυντές της Κεντρικής Υπηρεσίας. Κατά την κρίση της διοίκησης, στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης δύναται να συμμετέχει η Νομική Υποστήριξη της Διοίκησης δια του Νομικού Συμβούλου Διοίκησης, ο Διευθυντής της Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού η και λοιπά κατά περίπτωση στελέχη της εταιρείας.

Α.3. Εσωτερικός Έλεγχος και Κανονιστική Συμμόρφωση

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (ΜΕΕ) είναι ανεξάρτητη και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, από την οποία και εποπτεύεται. Η ΜΕΕ ακολουθεί τα διεθνή επαγγελματικά πρότυπα και βασίζει τις δραστηριότητες της στη μεθοδολογία βάσει κινδύνων (Risk Based Approach).

Η ΜΕΕ 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. Στα στελέχη της ΜΕΕ διασφαλίζεται η πλήρης ελευθερία και απρόσκοπτη πρόσβαση σε αρχεία, υπηρεσίες, λογιστικά στοιχεία και βιβλία, φυσικά περιουσιακά στοιχεία και προσωπικό της ΕΤΑΔ. Η ΜΕΕ συστάθηκε και ενσωματώθηκε στην οργανωτική δομή της Εταιρείας, για πρώτη φορά το 2018. Την ίδια χρονιά προσλήφθηκε ο Διευθυντής της ΜΕΕ ενώ μέσα στο 2019 στη ΜΕΕ εντάχθηκαν δύο ακόμα ελεγκτές. Η ΜΕΕ εντός του 2018 υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις πεπραγμένων οι οποίες παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ο Τομέας Κανονιστική Συμμόρφωση αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ μέσω της Επιτροπής Ελέγχου από την οποία και εποπτεύεται, ενώ βασικός της στόχος είναι ο σχεδιασμός, η οργάνωση, η υλοποίηση και η διαχείριση του Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης που θεσπίζει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με σκοπό:

- τη διασφάλιση της συμμόρφωσης του συνόλου της Εταιρείας με το ισχύον κανονιστικό/νομοθετικό και ηθικό πλαίσιο, τις διεργασίες, τις επιμέρους διαδικασίες και τις βέλτιστες πρακτικές (διεθνή πρότυπα) διαχείρισης της συμμόρφωσης, καθώς επίσης και
- τη διασφάλιση της διαχείρισης κινδύνων για την κανονιστική συμμόρφωση, αλλά και της αποφυγής υποθέσεων δωροδοκίας και διαφθοράς καθώς και του συστήματος επιχειρησιακής συνέχειας (Business Continuity) για την κανονιστική συμμόρφωση.

Ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης κατά το 2018 παρουσίασε στο Διοικητικό Συμβούλιο :
α) τον Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς και
β) την Πολιτική Δώρων και Φιλοξενίας

Α.4. 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 του Ορκωτού Ελεγκτή είναι η Επιτροπή Ελέγχου. Η διάρκεια του οικονομικού έτους είναι δώδεκα (12) μήνες, με αρχή την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, και λήξη την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Α.5. Οργανωτική Δομή

Εντός του 2018 η ΕΤΑΔ ΑΕ ολοκλήρωσε τη νέα Οργανωτική Δομή της Κεντρικής Υπηρεσίας η οποία διαρθρώνεται στις κάτωθι Γενικές Διευθύνσεις και την Αυτοτελή Οργανική Μονάδα Ανθρώπινου Δυναμικού.

- Γενική Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακινήτων και Επιχειρηματικών Μονάδων (ΓΔΑΑ &ΕΜ)
- Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης (ΓΔΧΑ&ΤΥ)
- Γενική Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικής Υποστήριξης (ΓΔΟ&ΔΥ)

Οι Γενικές Διευθύνσεις της Εταιρείας αναφέρονται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και διαρθρώνονται σε Μονάδες και επιμέρους Τομείς. Επίσης στην Εκτελεστική Διοίκηση της ΕΤΑΔ υπάγονται απευθείας οι ακόλουθες αυτοτελείς οργανικές μονάδες:

- Νομική Υποστήριξη Διοίκησης
- Γραφείο Διοίκησης
- Τομέας Διαχείρισης Κινδύνων
- Τομέας Μάρκετινγκ, Δημοσίων Σχέσεων και Εταιρικών Υποθέσεων

Η νέα Οργανωτική Δομή στοχεύει στον καλύτερο επιμερισμό των δραστηριοτήτων της εταιρείας και στην επίτευξη των στόχων μέσα από τον αποτελεσματικό συντονισμό των έργων των Γενικών Διευθύνσεων. Ωστόσο, η εφαρμογή του μοντέλου της νέας οργανωτικής δομής συνεχίζει να παρακολουθείται με σκοπό τον εντοπισμό πιθανών παρεμβάσεων, απαιτούμενων για τη βέλτιστη υποστήριξη και αποτελεσματικότητα του.

Α.6. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη της χρήσης 01.01.2018 – 31.12.2018

Εξέλιξη του κύκλου εργασιών της Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 47,4 εκατ. έναντι ποσού € 47,6 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017), δηλαδή μειώθηκε κατά ποσοστό 0,51%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 69% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα παρουσιάζουν μια μικρή μείωση σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση ενώ σημαντική αύξηση παρουσίασαν τα έσοδα του Υποκαταστήματος «Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού».
Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2018 σε € 41,54 εκατ., μειωμένο κατά ποσοστό 36,06% σε σχέση με τη χρήση 2017, οπότε είχε ανέλθει σε € 64,98 εκατ. Σημαντική επίδραση στη μείωση του Λειτουργικού Κόστους είχε η μείωση των λοιπών προβλέψεων (σημ.5.25). Τα Λειτουργικά Κόστη εξαιρουμένων των προβλέψεων αυξήθηκαν στη χρήση κατά 3,61%.

Πίνακας 1:

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας στις 31/12/2018 και στις 31/12/2017

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	17.383	16.404	Αύξηση 6%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	13.161	12.656	Αύξηση 4%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.621	2.553	Αύξηση 3%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	6.499	31.155	Μείωση 79%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	1.881	2.211	Μείωση 15%
Λειτουργικό Κόστος	**41.545**	**64.979**	**Μείωση 36%**

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας μειώθηκαν κατά 15,02 εκατ. σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2018 σε κέρδη € 7,8 εκ. έναντι κερδών ύψους € 22,86 εκατ. το 2017. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από α) την αναγνώριση ζημιών αναπροσαρμογής των επενδυτικών ακινήτων λόγω της μείωσης της εύλογης αξίας των υφιστάμενων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας κατά € (0,2) εκ. το 2018, έναντι κερδών αναπροσαρμογής € 36,55 εκ. το 2017 και β) τη μείωση των προβλέψεων της χρήσης από € 31,15 εκ. το 2017 σε € 6,5 εκ. το 2018.
Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2018 σε € 7,5 εκ., από τα οποία € 393 χιλ. αφορούν το μέρισμα από το Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας, € 650 χιλ. αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέας ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 7,1 εκ. το 2017 (5,67%). Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2018 σε € 2,6 εκ. έναντι € 2,3 εκ. το 2017 (15,24%) και αφορούν κυρίως τόκους υπερημερίας (κυρίως καθυστερήσεις στην πληρωμή υποχρεώσεων σχετικά με δικαστικές υποθέσεις).
Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2018) σε € 12,7 εκ. έναντι κερδών € 26,55 εκ. την προηγούμενη χρήση (2017), σημειώνοντας αρνητική μεταβολή € 13,85 εκ.

Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2018 ανήλθαν σε € 1.070 εκ. έναντι € 1.022,46 εκ. την προηγούμενη χρήση (2017). Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται στην αναγνώριση 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 31.12.2018 σε € 895,6 εκατ. έναντι € 828,5 εκατ. την 31.12.2017.
Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2018, συνέχισε για σημαντικό αριθμό επιπλέον ακινήτων: 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.
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 € 89,78 εκατ. έναντι € 106,6 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017). Από αυτές, ποσό € 89,53 (2017: € 106,3 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 31.12.2018 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 48,9 εκατ. έναντι € 50,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017).
Από αυτές, ποσό € 15,90 εκ. (2017: € 19,6 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 5.17 «Δανειακές υποχρεώσεις».

Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν το 2018 στο ποσό € 945,45 εκατ. έναντι ποσού € 867,4 εκατ. την συγκριτική χρήση (2017). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 630 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 € 67,2 εκατ.
Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 77,23%, έναντι 73,93% την περσινή χρήση (2017). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 67,2 εκατ. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2018 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 22,77% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 26,07% την περσινή χρήση (2017). Συγκεκριμένα, την 31.12.2018 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 278,78 εκατ. έναντι € 305,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017), ήτοι μείωση ποσοστού 9 %. Αναλυτικότερα την 31.12.2018 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 75 εκατ. (2017: € 84,7 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 203,74 εκατ. (2017: € 221,2 εκατ.).
Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 73,4 εκατομμύρια 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 βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 15,9 εκ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζονται κάποιοι ενδεικτικοί, χρηματοοικονομικοί δείκτες για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες οικονομικής διάρθρωσης	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2018	%	31/12/2017	%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	153.949.540 / 1.232.325.746	12,49%	150.864.606 / 1.183.294.612	12,75%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.078.376.206 / 1.232.325.746	87,51%	1.032.430.006 / 1.183.294.612	87,25%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	953.541.740 / 278.784.005	342,04%	877.370.271 / 305.924.340	286,79%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	278.784.006 / 1.232.325.746	22,62%	305.924.340 / 1.183.294.612	25,85%

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	953.541.740 / 1.232.325.746	77,38%	877.370.271 / 1.183.294.612	74,15%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	953.541.740 / 1.078.376.206	88,42%	877.370.271 / 1.032.430.006	84,98%

Χρηματοοικονομικοί δείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	10.800.531 / 953.541.740	1,13%	20.028.299 / 877.370.271	2,28%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	7.836.830 / 1.232.325.746	0,64%	22.861.539 / 1.183.294.612	1,93%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	104.507.702 / 75.040.201	139,27%	99.408.899 / 84.733.467	117,32%

Χρηματοοικονομικοί δείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2018**	**%**	**31/12/2017**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	153.949.540 / 1.224.235.517	12,58%	150.864.606 / 1.173.324.816	12,86%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.070.285.977 / 1.224.235.517	87,42%	1.022.460.210 / 1.173.324.816	87,14%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	945.451.511 / 278.784.006	339,13%	867.400.475 / 305.924.341	283,53%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	278.784.006 / 1.224.235.517	22,77%	305.924.341 / 1.173.324.816	26,07%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	945.451.511 / 1.224.235.517	77,23%	867.400.475 / 1.173.324.816	73,93%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	945.451.511 / 1.070.285.977	88,34%	867.400.475 / 1.022.460.210	84,83%

Χρηματοοικονομικοί δείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	12.717.009 / 945.451.511	1,35%	27.684.972 / 867.400.475	3,19%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	7.836.830 / 1.224.235.517	0,64%	22.861.539 / 1.173.324.816	1,95%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	104.507.702 / 75.040.201	139,27%	99.408.899 / 84.733.468	117,32%

Α.7. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Α.7.1 Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

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.7.1.1. 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 των 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.

Α.7.1.2. Κίνδυνος Δικαστικών Διεκδικήσεων

Κατά της εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές όπως επίσης και η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγές κατά διαφόρων τρίτων. Η τελική έκβαση, της αγωγής που περιγράφεται αναλυτικά στη σημείωση 6.2δ των Οικονομικών Καταστάσεων, δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Α.7.1.3. 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.

Α.7.1.4. 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.

Α.8. 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:

Πίνακας 3
Εκμεταλλεύσεις / Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Α/Α	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
1.	Κεντρικό Κατάστημα
	Μαρίνες
2.	Μαρίνα Αλίμου
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης

	Χιονοδρομικά Κέντρα
4.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού
5.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
	Ιαματικές Πηγές
6.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού
7.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα
8.	Ιαματική Πηγή Κύθνου
9.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας
10.	Ιαματική Πηγή Υπάτης
	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 πιο σημαντικές από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

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

Α.9. Περιβαλλοντικά Θέματα

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

Οι στόχοι είναι:

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

Βρίσκεται υπό προγραμματισμό η θέσπιση διαδικασίας αποτύπωσης του ενεργειακού αποτυπώματος και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Α.10. Εργασιακά θέματα

Πολιτική Αποδοχών και Παροχών

Η Εταιρεία μετά την αναδιοργάνωση της εσωτερικής της λειτουργίας, εστίασε στο ανθρώπινο δυναμικό της και προχώρησε σε ενέργειες ενίσχυσης εσωτερικής δικαιοσύνης και εξωτερικής ανταγωνιστικότητας ώστε να προσελκύει και να διακρατά στελέχη από την αγορά με τις απαιτούμενες δεξιότητες ανάλογα με τον εκάστοτε ρόλο.

Στο πλαίσιο αυτό εφάρμοσε μία ανταγωνιστική και δίκαια πολιτική αποδοχών και παροχών, λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία της Εταιρείας προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος με ανεξάρτητο και επαγγελματικό τρόπο σύμφωνα με τις αξίες της ιδιωτικής οικονομίας, αλλά και τους ειδικότερους στρατηγικούς στόχους της.

Πολιτική Διαφορετικότητας

Η Εταιρεία αναγνώρισε 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 στο φύλο, αλλά και άλλες πτυχές, όπως η ηλικία, το εκπαιδευτικό και επαγγελματικό υπόβαθρο, τον τόπο κατοικίας και η υπηκοότητα, προσπάθησε να καλλιεργήσει ένα αντίστοιχο υψηλού επιπέδου προφίλ, εξασφαλίζοντας παράλληλα την ίση πρόσβαση σε ευκαιρίες, όπως και στην εκπαίδευση και επαγγελματική κατάρτιση όλων των εργαζομένων.

Α.11. *Κανονιστικά Θέματα*

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 εγκρίθηκαν με την υπ.αριθ, 567/28-11-2018 απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ, ο Κώδικας δεοντολογίας και επαγγελματικής συμπεριφοράς καθώς και η πολιτική δώρων και φιλοξενίας.

Κώδικας Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς

Ο Κώδικας Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς καθιερώνει υψηλά πρότυπα συμπεριφοράς για τους εργαζομένους και ορίζει τους ελάχιστους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας και ηθικής συμπεριφοράς, που πρέπει να τηρούνται τόσο απέναντι στους πελάτες, στους πολίτες και στους προμηθευτές, όσο και μεταξύ των εργαζομένων.

Πολιτική Δώρων και Φιλοξενίας

Η ανταλλαγή δώρων και η φιλοξενία/ψυχαγωγία είναι ευρέως διαδεδομένες πρακτικές στον επιχειρηματικό κόσμο, όπου δύνανται να δημιουργήσουν σε ορισμένες περιπτώσεις σοβαρές ηθικές, νομικές και επικοινωνιακές ανησυχίες. Με την Πολιτική αυτή η ΕΤΑΔ προάγει μία κουλτούρα ακεραιότητας και υπευθυνότητας σε όλο τον Οργανισμό τηρώντας υψηλά πρότυπα ηθικής σε όλες τις επιχειρηματικές σχέσεις και συναλλαγές.

Περαιτέρω έχουν πραγματοποιηθεί όλες οι κατάλληλες προπαρασκευαστικές ενέργειες και αναμένεται εντός του 2019 η έγκριση από το Δ.Σ. των κατωτέρω Πλαισίων – Πολιτικών :
(α) Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
(β) Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας
(γ) Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων.

Α.12. Κανονισμός Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα («GDPR»)

Η Εταιρεία από τον Απρίλιο του 2018 ξεκίνησε διαδικασία υλοποίησης Προγράμματος Συμμόρφωσης στις επιταγές και προβλέψεις του Κανονισμού Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα («Κανονισμός» ή «GDPR»), ο οποίος τέθηκε σε άμεση ισχύ πανευρωπαϊκά στις 25.5.2018.
Κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας το Πρόγραμμα Συμμόρφωσης ανατέθηκε σε δικηγορική εταιρεία που συνέπραξε με εταιρεία Πληροφορικής. Τον Μάιο 2018 έλαβε χώρα λεπτομερής ενημέρωση του συνόλου του προσωπικού, από εκπρόσωπο του Συμβούλου (3 σεμινάρια διάρκεια 3 ωρών έκαστο). Τον Οκτώβριο 2018 η Εταιρεία όρισε, κατ' εφαρμογή των άρθρων 37 – 39 του Κανονισμού, Υπεύθυνη Προστασίας Δεδομένων (DPO) Δικηγόρο της εταιρείας, η οποία κατέχει πολυετή εμπειρογνωσία σε θέματα προσωπικών δεδομένων.
Το Πρόγραμμα Συμμόρφωσης, ως προς τις βασικές αρχές, ολοκληρώθηκε το Δεκέμβριο 2018, οπότε οι Σύμβουλοι παρέδωσαν, μεταξύ άλλων:

- Τη Χαρτογράφηση των Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Data Mapping) κατ' άρθρο 30 του Κανονισμού,
- Legal και Information System audit reports,
- Σχέδια Δηλώσεων Απορρήτου έναντι εργαζομένων και λοιπών τρίτων. Γνωστοποιήθηκαν στο προσωπικό και αναρτήθηκαν στα εταιρικά sites (κεντρικό, Υποκ/των) ή σε εμφανή σημεία όπου δεν υπάρχει site.
- Με την σύμπραξη των ΜΑΔ και ΜΠΣ και υπό τις οδηγίες της DPO δημιουργήθηκε πλατφόρμα για την ηλεκτρονική υποβολή Δηλώσεων των εργαζομένων, με την οποία δεσμεύονται να διαφυλάσσουν τα προσωπικά δεδομένα τρίτων (πελατών, προμηθευτών, προσωπικού), κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους.

Οι άνω Δηλώσεις αποτελούν Παραρτήματα έκαστης σύμβασης εργασίας / έμμισθης εντολής (δικηγόροι).

- Έχουν υιοθετηθεί σχέδια Συμβάσεων μεταξύ της Εταιρείας και τρίτων, οι οποίοι τελούν χρέη Εκτελούντος Επεξεργασία, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Κανονισμού (Data Protection Assignment), τα οποία υπογράφονται σε κάθε ανάλογη περίπτωση, με ευθύνη του Τμήματος Προμηθειών και υπό την επιμέλεια και οδηγίες της DPO. Τηρείται το ανάλογο αρχείο του άρθρου 28 του Κανονισμού.
- Εφαρμόστηκε διαδικασία κρυπτογράφησης ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2018

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, το 2018 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

Γ. Για το 2018, μέσω της Επιτροπής Αξιοποίησης Ακινήτων, αποφασίστηκε να προβεί η Εταιρεία σε διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων, μέσω της διαδικασίας e-auction. Τα σχετικά ακίνητα αφού εξετάζονταν και τελικά επιλέγονταν από τις αρμόδιες Διευθύνσεις θα εντασσόντουσαν στις διαδικασίες των διαγωνισμών, με τον παράλληλο καθορισμό και των σχετικών εκτιμήσεων Ελάχιστης Μισθωτικής Αξίας (ΕΜΑ) από εκτιμητές. Ακολούθως κατατέθηκε οριστικοποιημένη λίστα ακινήτων προς αξιοποίηση μέσω e-auction για τα οποία επισημάνθηκε το μεγάλο οικονομικό τους αντικείμενο.
Παράλληλα στη συγκεκριμένη Επιτροπή εξετάστηκε και το θέμα των εκποιήσεων, καθώς είχαν καταρτιστεί σχετικές λίστες οι οποίες συνεχώς εμπλουτίζονταν. Επιπλέον αποφασίστηκε η εύρεση διαμερισμάτων και μικρών καταστημάτων που ειδικά να μην εμπίπτουν σε αρχαιολογικούς χώρους προς άμεση αξιοποίηση-εκποίηση. Όσον αφορά τα διατηρητέα ακίνητα προτάθηκε η αξιοποίηση τους - εκποίηση με την διαδικασία «as is».
Με βάση τα παραπάνω καταρτίστηκαν λίστες με ακίνητα προς άμεση αξιοποίηση, λίστες με αιτήματα μακροχρόνιων μισθώσεων, λίστες με αιτήματα εκποιήσεων και cluster με ακίνητα τουριστικού και βιομηχανικού ενδιαφέροντος (π.χ ΒΙΟΧΑΛΚΟ – ΑΣΤΑΚΟΣ).
Επιπρόσθετα εξετάσθηκε η ανάγκη για πρόταση νομοσχεδίου όσον αφορά τα ακίνητα με τον χαρακτηρισμό Κατεχόμενα / Καταπατημένα καθώς και τροπολογία σχετικά με το θέμα των εκποιήσεων. Όσον αφορά στο θέμα των εκποιήσεων αναφέρθηκαν οι υποθέσεις «ΒΙΟΧΑΛΚΟ & ΑΣΤΑΚΟΣ», για την επίλυσή των οποίων προ απαιτούνταν η έκδοση τροπολογίας.
Παράλληλα, από τη Διεύθυνση Αξιοποίησης & Ανάπτυξης καταρτίστηκε και παρουσιάστηκε ένα 7ετές πρόγραμμα Ωρίμανσης και Αξιοποίησης σημαντικού τμήματος του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της ΕΤΑΔ Α.Ε., καταρτίζοντας την τμηματική στόχευση σε: α) άμεσους (2018), β) μεσοπρόθεσμους (2019-2020) και γ) μεσο-μακροπρόθεσμους (2021-2025) στόχους. Οι άμεσοι και μεσοπρόθεσμοι στόχοι (2018-2020) περιλάμβαναν την αξιοποίηση 66 σημαντικών ακινήτων, μέσω Διαγωνισμών e-auction, ενώ οι μεσοπρόθεσμοι στόχοι περιλάμβαναν την ωρίμανση και περαιτέρω αξιοποίηση 205 επιπρόσθετων ακινήτων πανελλαδικά. Ως τμήμα αυτού του σχεδιασμού ολοκληρώθηκαν για τον Ιούλιο του 2018 οι πέντε (5) διαγωνισμοί που αφορούσαν πέντε (5) αντίστοιχες θέσεις λειτουργίας τροχήλατων καντινών στην παραλία Αλυκών Αναβύσσου με συνολικό οικονομικό ετήσιο αντικείμενο 210.000 ευρώ και για διάρκεια εκμίσθωσης 3 έτη με δυνατότητα της ΕΤΑΔ για ανανέωση των συμβάσεων για 2 επιπλέον έτη. Επιπλέον, τον Οκτώβριο του 2018 ολοκληρώθηκαν δύο (2) ακόμα Διαγωνισμοί e-auction που αφορούσαν τη δημιουργία Αιολικού Πάρκου σε δύο τμήματα του ακινήτου ΑΒΚ 2271 Σερρών (περιοχή Σιδηροκάστρου).
Τέλος, προετοιμάστηκαν οι διαγωνισμοί για πέντε (5) Ξενία: 1) Ξενία Χίου, 2) Ξενία Κομοτηνής, 3) Ξενία Έδεσσας, 4) Ξενία Βυτίνας και 5) Ξενία Καστανιάς ορεινής Κορινθίας και για δύο (2) Τουριστικά Περίπτερα: 6) Τ.Π. Κασταλίας Πηγής Δελφών και 7) Τ.Π. Αγ. Λουκά Δελφών. Συμπληρωματικά προχώρησε η εκτίμηση των δύο Ιαματικών Πηγών των Μεθάνων (Αγ. Αναργύρων και Αγ. Νικολάου) με την εξειδικευμένη εταιρία σε εκτίμηση Ιαματικών Πηγών Project M. Προετοιμάστηκαν οι διαγωνισμοί και για δύο άλλα ακίνητα το ΑΒΚ 1902 Ροδόπης για δημιουργία τουριστικής εγκατάστασης και το ΑΒΚ 338-339 για δημιουργία ήπιων μορφών τουριστικής αξιοποίησης.
Τέλος καταγράφηκαν και επεξεργάστηκαν θέματα/προβλήματα του χαρτοφυλακίου (π.χ. παθογένειες της μεταβιβασθείσας από το δημόσιο περιουσίας, όπως τα κατεχόμενα).
Δ. Για το έτος 2018 οι νέες συμβάσεις αξιοποίησης ακινήτων που υπογράφτηκαν με το αντίστοιχο οικονομικό αντικείμενο, ανά κατηγορία, έχουν ως εξής:
Αστικά Ακίνητα: Σύναψη 109 συμβάσεων μίσθωσης με συνολικά ετήσια έσοδα ύψους ποσού 365.019,79 €.
Εντός του 2018, 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 e-auction VII (β) ολοκληρώθηκαν οι διαγωνισμοί του e-auction VIII (ομάδα 10 ακινήτων) και (γ) ξεκίνησε αξιολόγηση ακινήτων για επόμενο e-auction.
Τα έσοδα της ΕΤΑΔ το 2018 από την παροχή υπηρεσιών συμβούλου προς το ΤΑΙΠΕΔ ανήλθαν στο ποσό των 239.477,60€ και αφορούσαν σε διαγωνισμούς των e-auction VII και VIII.
Ε. Στο πλαίσιο του Προγράμματος ΕΣΠΑ, κατά το έτος 2018, έγιναν οι εξής δράσεις:

- «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.

ΣΤ. Ακίνητα με ΑΒΚ 266 και 266Α εντός των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά – Δεξαμενή Νο 5:
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 "Ελληνικά Ναυπηγεία Α.Ε." (Ε.Ν.Α.Ε.) 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 τα εν λόγω ακίνητα με ΑΒΚ 266 και 266Α συνολικού εμβαδού 290,33 στρεμμάτων ανήκαν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και πλέον στην ΕΤΑΔ, είχαν δε χρησιδανεισθεί στην ΕΝΑΕ. Στο πλαίσιο αυτό και ως μέτρο ανάκτησης των κρατικών ενισχύσεων ο ειδικός διαχειριστής επέστρεψε στην ΕΤΑΔ τμήμα, 214,6 στρεμμάτων, του ακινήτου με ΑΒΚ 266 εντός του οποίου και η μεγαλύτερη δεξαμενή κατασκευής/επισκευής πλοίων στη Μεσόγειο. Η ΕΤΑΔ έχει συστήσει από το Μάρτιο του 2018 ειδική επιτροπή αξιοποίησης του ακινήτου με ΑΒΚ 266 (τμήμα Ναυπηγείων Σκαραμαγκά), με την με α.π. 2210/28.03.2018 απόφαση του Διευθύνοντος Συμβούλου. Την 26.06.2018 η ΕΤΑΔ και η ΕΝΑΕ δια του ειδικού διαχειριστή, υπέγραψαν πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής της έκτασης, «τμήμα του ακινήτου με ΑΒΚ 266, εμβαδού 214.663, 985 τ.μ.». Τον Αύγουστο του 2018 ολοκληρώθηκε, από την ΕΤΑΔ, η μεταγραφή των ακινήτων με ΑΒΚ 266 και 266Α. Παράλληλα, εντός 2018 η ΕΤΑΔ ανέθεσε σε Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο τη σχετική έρευνα για την αξιοποίηση του ακινήτου και ολοκλήρωσε το νέο τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου.
Επιπρόσθετα, έχουν ανατεθεί σε εκτιμητικές εταιρείες οι εργασίες εκτίμησης του ακινήτου. Οι εκτιμήσεις δεν ολοκληρώθηκαν επειδή δεν έχουν τακτοποιηθεί θέματα συνένωσης και διαχωρισμού της συνολικής έκτασης των ΝΑΥΠΗΓΕΙΩΝ και βρίσκεται σε εξέλιξη συνεργασία της ΕΤΑΔ με την ΕΝΑΕ προκειμένου μετά από νομοθετική ρύθμιση που έχει προταθεί το θέμα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων να επιλυθεί και το θέμα των αξιοποιήσιμων εκτάσεων λόγω των πιθανών ανταλλαγών μεταξύ ΕΤΑΔ και ΕΝΑΕ να έχει νομίμως επιλυθεί. Για τον λόγο αυτό δεν έχει αναγνωρισθεί το ακίνητο στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2018. Τον Απρίλιο του 2019, μέσω νομοθετικής ρύθμισης που προωθήθηκε ρυθμίστηκε το θέμα της άδειας λειτουργίας και της ΑΕΠΟ (Αποφάσεις Εγκρίσεων Περιβαλλοντικών Όρων) της έκτασης της ΕΤΑΔ.

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. Έχει ολοκληρωθεί λογισμικό in-house για τη διεξαγωγή ηλεκτρονικών διαγωνισμών άνευ συνδρομής εξωτερικού παρόχου.

Προοπτικές Εταιρείας

Σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος για το 2018 (Απρίλιος 2019): «Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει εισέλθει σε μια μεταβατική περίοδο σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης. Ο τουρισμός και οι χρήσεις που σχετίζονται με αυτόν προσέλκυσαν την πλειοψηφία των επενδυτικών κεφαλαίων, δίνοντας ώθηση σε τοπικές αγορές και συμπαρασύροντας τη ζήτηση για κατοικίες και καταστήματα σε συγκεκριμένες θέσεις. Αυξημένο ενδιαφέρον καταγράφηκε και για μισθωμένους γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, καθώς η συγκεκριμένη αγορά εξασφαλίζει ικανοποιητικές αποδόσεις.
Η τρέχουσα τάση σταθεροποίησης και η αυξανόμενη κινητικότητα τόσο στην αγορά των οικιστικών όσο και στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί κατά τη διάρκεια του 2019. Βασική κινητήρια δύναμη της αγοράς φαίνεται ότι είναι η τρέχουσα δυναμική του τουρισμού, που επηρεάζει θετικά τις κατοικίες μέσω της εξάπλωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων και τα επαγγελματικά ακίνητα μέσω της ανάπτυξης τουριστικών και συμπληρωματικών χρήσεων.»

Σε όλους τους τομείς αυτούς, η εταιρεία μπορεί να δραστηριοποιηθεί, παρουσιάζοντας ομάδες ακινήτων για πώληση (αστικά ακίνητα, κυρίως κατοικίες/γραφεία), μίσθωση (παλαιοί αιγιαλοί, αγροτικές γαίες) και μακροχρόνια μίσθωση (ειδικά ακίνητα, μεγάλες εκτάσεις). Στο ανωτέρω πλαίσιο, η στρατηγική της Εταιρείας ως προς την αξιοποίηση των ακινήτων και επιχειρηματικών μονάδων για το 2019, διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τους στόχους που έχουν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ για το 2019
- Τη γενικότερη στρατηγική της εταιρείας για την αξιοποίηση των ακινήτων
- Τα αποτελέσματα της προετοιμασίας ακινήτων προς αξιοποίηση των δυο τελευταίων ετών

- Την κατάσταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων
- Την εμπειρία της εταιρείας και τα στοιχεία νέων μισθώσεων για τα έτη 2017-2018

Δίδεται έμφαση στο εξής τρίπτυχο:

- Εξωστρέφεια και επικοινωνία με εκπροσώπους της εγχώριας και διεθνούς αγοράς ακινήτων για καταγραφή των αναγκών και των τάσεων
- Αξιολόγηση και διαχείριση αιτημάτων αξιοποίησης από υφιστάμενους
- Εξορθολογισμός και εξυγίανση υφιστάμενων μισθώσεων

Προς αυτή την κατεύθυνση θα αξιοποιηθούν:
- Τα αιτήματα που έχει δεχθεί η εταιρεία για εκμίσθωση ή πώληση ακινήτων
- Η ωριμότητα των ακινήτων όπως έχει προκύψει από την εργασία των τελευταίων δύο χρόνων
- Οι τάσεις της αγοράς και το γενικότερο επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.
- Η ένταξη νέων χρήσεων στις επιχειρηματικές μονάδες και η εντατικοποίηση των υπαρχουσών
- Η εντατικοποίηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων με συστηματικότερη διείσδυση στις επιχειρηματικές μονάδες και με επέκταση σε άλλες κατηγορίες ακινήτων από το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας.

Παράλληλα, θα επιδιωχθεί η προώθηση των ακινήτων της ΕΤΑΔ σε ειδικά κοινά επενδυτών και ειδικών του κλάδου στο εξωτερικό και την Ελλάδα. Για το σκοπό αυτό έχουν ήδη προγραμματισθεί και υλοποιούνται συμμετοχές της εταιρείας σε διεθνείς διοργανώσεις (IHIF, MIPIM) καθώς και παρουσιάσεις σε ομάδες δυνητικών ενδιαφερόμενων επενδυτών.

Α.14. Μεταγενέστερα γεγονότα
Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/03/2019 η κα Γαλάτεια Έλλη Κακούλλου παραιτήθηκε από την ιδιότητα του Μέλους Δ.Σ. και το Δ.Σ αποφάσισε ομόφωνα την ανασυγκρότηση του. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι η εξής:

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

Στις 24.06.2019 η έκτακτη γενική συνέλευση αποφάσισε την διανομή στη Μοναδική Μέτοχο, ως μέρισμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 71 του Ν.4607/2019, ποσού € 21.188.468 εκ των αποθεματικών που σχηματίστηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 παρ. 2 περ α' του Ν.3220/2014.
Στις 11.07.2019 βραβεύτηκε η ΕΤΑΔ στο FORUM ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΑΣ από τη New Times για την «Ανάδειξη Δυναμικών Ελληνικών Επιχειρήσεων «DIAMONDS OF THE GREEK ECONOMY 2019». Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ κατέκτησε τη 12η θέση ανάμεσα σε 62 διακεκριμένες επιχειρήσεις, τις μεγαλύτερες της Ελλάδας για το 2019.

Επικαιροποιήθηκε το Επιχειρησιακό Σχέδιο της ΕΤΑΔ ΑΕ για το 2019, το οποίο περιλαμβάνει ένα σύνολο κατευθύνσεων και στόχων ανά κατηγορία ακινήτων, με αναλύσεις του χαρτοφυλακίου και προτεραιοποίηση του εκπεφρασμένου επενδυτικού ενδιαφέροντος βάσει των δεικτών ΚΡΙ΄s ανά κατηγορίες ακινήτων με στόχο την εφαρμογή ενεργειών άμεσης εκμετάλλευσης καθώς και τις απαραίτητες και εφικτές δράσεις και παρεμβάσεις για την επίτευξή τους, ενώ είναι σε διαδικασία οριστικής ολοκλήρωσης είναι το 5 ετές Επιχειρησιακό Σχέδιο έως το 2023.

Επιπρόσθετα αναπτύχθηκαν εργαλεία και εφαρμογές πληροφορικής που στοχεύσουν στη βελτίωση της λειτουργία της εταιρείας:
- Ανάπτυξη Συστήματος Επιχειρηματικής Ευφυίας (BI Click View).
- Δημιουργία ολοκληρωμένου συστήματος παρακολούθησης απαιτήσεων (Ageing Analysis, Credit Rating κ.α.).
- Εγκατάσταση εφαρμογής ασφάλειας εκτυπωτικών συστημάτων (μηχανισμός Follow Me) , ανάπτυξη Disaster Recovery Site στο Cloud (AZURE), κρυπτογράφηση των Η/Υ της εταιρείας.

Όσον αφορά τη βελτίωση ποιότητας υπηρεσιών, εξωστρέφειας & καινοτομίας έχουν πραγματοποιηθεί οι κάτωθι ενέργειες και δράσεις:
- Ανασχεδιασμός εταιρικής ιστοσελίδας.

- Συμμετοχή σε εκθέσεις και συνέδρια.
- Παραγωγή οπτικο ακουστικού υλικού για την προβολή σημαντικών εγκαταστάσεων.
- Δημοσιότητα E-auction (φωτογραφίσεις, pre-marketing, newsletters) ακινήτων για την ενημέρωση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας e-auction.

Στις 19/07/2019 από την Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων λάβαμε την πρόσκληση για ένταξη στο ΕΣΠΑ για το έργο Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β φάση) προϋπολογισμού 12.200.000€ και θα υποβληθεί ο φάκελος για την ένταξη του στο χρονικό διάστημα μεταξύ 20/10/2019-30/10/2019 με καταληκτική ημερομηνία την 30/10/2019 και αφορά 3 υποέργα:

- Αποκατάσταση και Ανάδειξη του συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα
- Εργασίες Συντήρησης κινητών στο Αχίλλειο (ΥΠΠΟΑ)
- Νέα έκθεση στο Ανάκτορο του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (ΥΠΠΟΑ)

Α.15. Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

Απόκτηση ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, και υπό τις προϋποθέσεις της παρ. 2, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν να αποκτήσουν μετοχές. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

Χρεόγραφα

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα.

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.

Χρηματοοικονομικοί και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Χρηματοοικονομικοί δείκτες παρουσιάζονται σε προηγούμενη ενότητα. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί μη χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

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.

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	19.687	79.826
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	65.044

	31/12/2018	**31/12/2017**
Πελάτες	4.437	20.831

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	241.978	363.359

	31/12/2018	**31/12/2017**
Προμηθευτές	-	24.070

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**

Έσοδα από μερίσματα	393.631	4.712.478

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες (μισθώματα)	-	88.649

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από μισθώματα	5.177.098	3.297.526

MAPINA ZEAΣ A.E.	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες (μισθώματα)	24.594	23.397

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από μισθώματα	1.206.111	1.193.833
Έσοδα από μερίσματα	650.000	100.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.310.740	1.095.008

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανέρχονται, στα € 455.459 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 ανήλθαν στα € 274.108 Η μεταβολή οφείλεται, κυρίως, στη πλήρωση δύο επιπλέον θέσεων του ΔΣ μέσα στο 2018 Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	313.288	177.456
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	142.170	96.652
	455.459	**274.108**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2018 – 31.12.2018 ανέρχονται στα € 855.282 (17 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2017 – 31.12.2017 (13 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 820.899.

Μερίσματα

Το ΔΣ εισηγείται, δεδομένων των συσσωρευμένων Ζημιών που παρουσιάζει η εταιρία, τη μη διανομή μερίσματος εκ των κερδών της κλειόμενης χρήσης

Μετά τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 01.01.2018 έως 31.12.2018.
2. Να εγκρίνετε την συνολική διαχείριση που έλαβε χώρα κατά την εταιρική χρήση 2018 και να απαλλάξετε τους ελεγκτές.
3. Να εγκρίνετε την εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Σ.Ο.Ε.Λ.), για τη χρήση 01.01.2019 έως 31.12.2019.

Αθήνα, 31/7/2019
Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Πολύζος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Γεώργιος Τερζάκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση 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 31/12/2018 € 22,1 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 2018.
2. Κατά της εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές –προσφυγές από μισθωτή ακινήτων της εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτόν εταιρειών όπως αναλυτικά περιγράφονται, συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων αιτούμενων ποσών, στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων. Η τελική έκβαση των αγωγών – προσφυγών αυτών δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο καθώς οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία του ελέγχου μας, σχετικές αποφάσεις. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που ενδεχομένως 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 ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών

καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 3.25 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής

αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.

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

Αθήνα, 31/07/2019

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

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	57.075.451	59.522.975	57.075.451	59.522.975
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	895.562.138	828.523.736	895.562.138	828.523.736
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	192.908	159.227	192.908	159.227
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	34.919.769	36.799.336	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	89.780.422	106.568.374	89.780.422	106.568.374
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	845.518	856.358	845.518	856.358
Σύνολο		**1.078.376.206**	**1.032.430.006**	**1.070.285.977**	**1.022.460.210**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	532.971	523.517	532.971	523.517
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	23.142.622	20.590.984	23.142.622	20.590.984
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	25.766.245	30.341.206	25.766.245	30.341.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.10	104.507.702	99.408.899	104.507.702	99.408.899
Σύνολο		**153.949.540**	**150.864.606**	**153.949.540**	**150.864.606**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.232.325.746**	**1.183.294.612**	**1.224.235.517**	**1.173.324.816**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.11	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.12	771.765.936	704.555.534	771.276.472	704.102.981
Αποτελέσματα εις νέον	5.13	(127.274.196)	(136.235.263)	(134.874.961)	(145.752.506)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**953.541.740**	**877.370.271**	**945.451.511**	**867.400.475**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.14	1.836.426	1.666.125	1.836.426	1.666.125
Λοιπές προβλέψεις	5.15	29.335.245	29.337.058	29.335.245	29.337.058
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.16	11.916.643	12.448.291	11.916.643	12.448.291
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.17	73.424.069	89.321.790	73.424.069	89.321.790
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.18	87.231.422	88.417.609	87.231.422	88.417.609
Σύνολο		**203.743.805**	**221.190.873**	**203.743.805**	**221.190.873**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.20	48.773.883	53.572.900	48.773.883	53.572.900
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.17	15.897.722	19.496.083	15.897.722	19.496.083
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.21	10.368.596	11.664.485	10.368.596	11.664.485
Σύνολο		**75.040.201**	**84.733.468**	**75.040.201**	**84.733.468**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.232.325.746**	**1.183.294.612**	**1.224.235.517**	**1.173.324.816**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Κύκλος εργασιών	5.22	47.409.633	47.652.227	47.409.633	47.652.227
Κόστος πωληθέντων	5.23	(17.383.455)	(16.404.375)	(17.383.455)	(16.404.375)
Μικτό κέρδος		**30.026.178**	**31.247.852**	**30.026.178**	**31.247.852**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.24	2.194.277	3.637.873	2.194.277	3.637.873
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(221.613)	36.550.870	(221.613)	36.550.870
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(13.161.360)	(12.655.749)	(13.161.360)	(12.655.749)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(2.620.968)	(2.553.350)	(2.620.968)	(2.553.350)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.25	(6.499.016)	(31.155.096)	(6.499.016)	(31.155.096)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.26	(1.880.668)	(2.210.861)	(1.880.668)	(2.210.861)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**7.836.830**	**22.861.539**	**7.836.830**	**22.861.539**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.27	6.444.592	2.274.134	7.488.227	7.086.612
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.28	(2.608.048)	(2.263.179)	(2.608.048)	(2.263.179)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(872.843)	(2.844.195)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**10.800.531**	**20.028.299**	**12.717.009**	**27.684.972**
Φόρος εισοδήματος	5.29	-	(1.135.394)	-	(1.135.394)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**10.800.531**	**18.892.905**	**12.717.009**	**26.549.578**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Καθαρά Κέρδη χρήσης		**10.800.531**	**18.892.905**	**12.717.009**	**26.549.578**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	(86.524)	(69.581)	(86.524)	(69.581)
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	5.12	-	2.694.084	-	2.694.084
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	36.911	114.996	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(49.613)**	**2.739.499**	**(86.524)**	**2.624.503**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**10.750.918**	**21.632.404**	**12.630.485**	**29.174.081**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2017	**309.050.000**	**284.877.835**	**(155.044.490)**	**438.883.345**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	18.892.905	18.892.905
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	2.739.499	-	2.739.499
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**2.739.499**	**18.892.905**	**21.632.404**
Μεταφορά σε αποθεματικά		83.678	(83.678)	-
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	416.854.522		416.854.522
Υπόλοιπα την 31/12/2017	**309.050.000**	**704.555.534**	**(136.235.263)**	**877.370.271**
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Δημοσιευμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.555.534**	**(136.235.263)**	**877.370.271**
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-	-	(1.839.464)	(1.839.464)
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.555.534**	**(138.074.727)**	**875.530.807**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	10.800.531	10.800.531
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(49.613)	-	(49.613)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(49.613)**	**10.800.531**	**10.750.918**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	67.260.015	-	67.260.015
Υπόλοιπα την 31/12/2018	**309.050.000**	**771.765.936**	**(127.274.196)**	**953.541.740**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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	-	416.854.522	-	416.854.522
Υπόλοιπα την 31/12/2017	**309.050.000**	**704.102.981**	**(145.752.506)**	**867.400.475**
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Δημοσιευμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.102.981**	**(145.752.506)**	**867.400.475**
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-	-	(1.839.464)	(1.839.464)
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.102.981**	**(147.591.970)**	**865.561.011**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	12.717.009	12.717.009
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(86.524)	-	(86.524)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(86.524)**	**12.717.009**	**12.630.485**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	67.260.015	-	67.260.015
Υπόλοιπα την 31/12/2018	**309.050.000**	**771.276.472**	**(134.874.961)**	**945.451.511**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2018 - 31/12/2018	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2017 - 31/12/2017	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2018 - 31/12/2018	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2017 - 31/12/2017
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**10.800.531**	**20.028.299**	**12.717.009**	**27.684.972**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.777.911	2.780.780	2.777.911	2.780.780
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.332	48.663	57.332	48.663
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(551.836)	(826.480)	(551.836)	(826.480)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(548.596)	(548.597)	(548.596)	(548.597)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων	5.16	-	(165.592)	-	(165.592)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	108.301	106.256	108.301	106.256
Λοιπές Προβλέψεις		6.497.203	28.897.527	6.497.203	28.897.527
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	-	765.099	-	765.099
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	221.613	(36.550.870)	221.613	(36.550.870)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	(74)	(93)	(74)	(93)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		872.843	2.844.195	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(1.043.635)	(4.812.478)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(6.444.592)	(2.274.134)	(6.444.592)	(2.274.134)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		2.578.058	2.231.939	2.578.058	2.231.939
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**16.379.534**	**17.347.832**	**16.379.534**	**17.347.832**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(9.454)	19.489	(9.454)	19.489
Μείωση απαιτήσεων		17.182.471	20.239.778	17.182.471	20.239.778
Μείωση υποχρεώσεων		(30.059.410)	(37.832.936)	(30.059.410)	(37.832.936)
Μείον:					
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή χρηματοοικονομικά έξοδα καταβλημένα		(821.814)	(53.225)	(821.814)	(53.225)
Σύνολο (εκροών) / εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**2.671.327**	**(279.062)**	**2.671.327**	**(279.062)**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(425.223)	(693.330)	(425.223)	(693.330)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		3.899	38.425	3.899	38.425
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	594.661	4.812.478	594.661	4.812.478
Τόκοι εισπραχθέντες		2.254.139	2.274.134	2.254.139	2.274.134
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**2.427.476**	**6.431.707**	**2.427.476**	**6.431.707**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μερίσματα πληρωτέα χρήση ΚΕΔ		-	(2.053.839)	-	(2.053.839)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**-**	**(2.053.839)**	**-**	**(2.053.839)**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**5.098.803**	**4.098.806**	**5.098.803**	**4.098.806**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**99.408.899**	**95.310.093**	**99.408.899**	**95.310.093**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**104.507.702**	**99.408.899**	**104.507.702**	**99.408.899**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 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
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 του Ομίλου και 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 του Ομίλου και 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 της 31 Δεκεμβρίου 2018 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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 2018 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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ39. Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στον Όμιλο περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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 αναγνωρίζει 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 επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στον Όμιλο περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»

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 στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες τη δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας ως εκμισθωτής ακινήτων, βασιζόμενη στο γεγονός ότι α) δεν προκύπτει μεταβίβαση της κυριότητας προς τον μισθωτή και ότι β) υπάρχει σιωπηρή ετήσια συνεχόμενη ανανέωση για αρκετές μισθώματα, έκρινε ότι τα στοιχεία των συμβάσεων εκμίσθωσης παραπέμπουν στο χαρακτηρισμό αυτών ως λειτουργικές. Ως εκ τούτου, ο λογιστικός χειρισμός αυτών των μισθώσεων δεν αναμένεται θα διαφοροποιηθεί.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το πρότυπο από την υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησής του την 1η Ιανουαρίου 2019. Προτίθεται να εφαρμόσει την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης και δεν θα επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά ποσά για το έτος πριν από την πρώτη υιοθέτηση του προτύπου. Επίσης, προτίθενται να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις του προτύπου για τα συμβόλαια μίσθωσης, που έχουν διάρκεια 12 μήνες από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής τους, για συμβόλαια μίσθωσης, που το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού είναι χαμηλής αξίας και για συμβόλαια που είναι βραχυπρόθεσμα.

Κατά τη μετάβαση, οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τις υφιστάμενες λειτουργικές μισθώσεις (σημείωση 6.3) θα προεξοφληθούν χρησιμοποιώντας το σχετικό επιτόκιο προεξόφλησης (incremental borrowing rate). Η παρούσα αξία που θα προκύψει θα αναγνωριστεί ως υποχρέωση από μισθώσεις. Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων θα επιμετρηθούν ισόποσα με την υποχρέωση από μισθώσεις, προσαρμοσμένα κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δεδουλευμένων μισθωμάτων.

Ως εκ τούτου, αναμένεται αύξηση στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την πρώτη εφαρμογή, λόγω της κεφαλαιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και την αναγνώριση των αντίστοιχων υποχρεώσεων. Η αύξηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις θα οδηγήσει σε αντίστοιχη αύξηση του καθαρού δανεισμού. Επίσης, το λειτουργικό κόστος της μίσθωσης αντικαθίσταται με το κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων που απορρέουν.

Η ανωτέρω επίδραση θα επιφέρει μεταβολή των ταμειακών ροών για λειτουργικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας και του Ομίλου.

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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τρία ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

IAS 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση.

3.3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά το ΔΛΠ 11 «Κατασκευαστικά Συμβόλαια», το ΔΛΠ 18 «Έσοδα» καθώς επίσης και τις Διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών», ΕΔΔΠΧΑ 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων», ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις Περιουσιακών Στοιχείων από Πελάτες» και ΜΕΔ 31 «Πράξεις Ανταλλαγής που Αφορούν Υπηρεσίες Διαφήμισης» και εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες.

1. Προσδιορισμός της σύβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των ξεχωριστών υποχρεώσεων εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη.
3. Προσδιορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
4. Επιμερισμός του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν (ή ενόσω) μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης που απορρέει από την σύμβαση με τον πελάτη.

Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας το χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή (at a point of time) είτε σε βάθος χρόνου (over time).

Ως έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μια οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων). Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας» είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Οι κυριότερες πηγές εσόδου της Εταιρείας είναι οι πωλήσεις αγαθών, η παροχή υπηρεσιών και οι μισθώσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επιπτώσεις της εφαρμογής του προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις, στα λειτουργικά αποτελέσματα καθώς και στην χρηματοοικονομική της θέση. Στη βάση της ανωτέρω αξιολόγησης, η Εταιρεία έκρινε ότι το πρότυπο δεν έχει καμία επίδραση δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ουσιαστικές διαφορές σε σχέση με τρέχουσα λογιστική πολιτική και λογιστικοποίηση εσόδου.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν εκπληρώνει μια συμβατική υποχρέωση προς τον εκάστοτε πελάτη με την παράδοση αγαθού ή την παροχή υπηρεσίας (που ταυτίζεται με το χρόνο που ο έλεγχος επί του αγαθού ή της υπηρεσίας περνάει στον πελάτη). Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο ενός αγαθού ή υπηρεσίας όταν μπορεί να κατευθύνει τη χρήση του και να λαμβάνει ουσιαστικά όλα τα υπολειπόμενα οφέλη από αυτό.

- **Έσοδα από πωλήσεις αγαθών**

Τα έσοδα της Εταιρείας από πωλήσεις αγαθών αναφέρονται στις πωλήσεις ύδατος, ιαματικών πηγών και εμπορευμάτων κυλικείων και ποτοπωλείων και αναγνωρίζονται την χρονική στιγμή που η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη (at a point of time).

- **Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

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, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου σε μνημεία και ακτές, πωλήσεις εισιτηρίων χρήσης εγκαταστάσεων του χιονοδρομικών κέντρων. Το έσοδο από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζεται την χρονική στιγμή που η υπηρεσία ολοκληρώνεται (at a point of time), καθώς την στιγμή εκείνη ο πελάτης αποκτά έλεγχο τις υπηρεσίας αυτής.

- **Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (over time).

Το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συβάσεις με πελάτες» τέθηκε σε ισχύ για την Εταιρεία από την 1η Ιανουαρίου 2018. Η Εταιρεία υιοθέτησε την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο ("modified retrospective method") κατά την πρώτη εφαρμογή με αναγνώριση της επίδρασης από τη μετάβαση σωρευτικά στα «Αποτελέσματα εις νέον» χωρίς την επαναδιατύπωση των συγκριτικών στοιχείων.

Ωστόσο, σύμφωνα με την αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε από τη Διοίκηση, δεν υπήρξε καμία επίδραση στα κέρδη και στην χρηματοοικονομική της θέση κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15. Επομένως, δεν έγινε καμία προσαρμογή στα «Αποτελέσματα εις νέον» την 1η Ιανουαρίου 2018.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει επίσης μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Οι νέες πρόνοιες για τις ζημιές απομείωσης, έχουν ως αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις οι αναμενόμενες ζημιές να αναγνωριστούν νωρίτερα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται αρχικά και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου έχει ως εξής:

– Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτησή τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται μεταγενέστερα της αναγνώρισης τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν κατά την αποαναγνώριση, τροποποίηση η απομείωση των περιουσιακών στοιχείων αυτών καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

β) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

- Τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εκπνεύσουν.
- Μεταβιβαστούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναληφθεί η συμβατική δέσμευση να καταβληθούν οι 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.

γ) Απομείωση

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από τον Όμιλο να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλους τους χρεωστικούς τίτλους που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που ο Όμιλος αναμένει ότι θα εισπράξει, οι οποίες προεξοφλούνται με βάση το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και τις απαιτήσεις από μισθώματα.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις αυτές, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής κατάστασης του οικονομικού περιβάλλοντος.

Ο Όμιλος εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Η επίδραση της υιοθέτησης του καινούριου προτύπου ήταν η αύξηση των προβλέψεων για απομείωση του Ομίλου κατά ποσό € 1.839.466 με αντίστοιχη μείωση του υπολοίπου έναρξης του λογαριασμού «Αποτέλεσμα εις νέον».

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, η οποία γίνεται σε δύο φάσεις. Εάν, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου.

Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, οι οποίες παραμένουν ουσιαστικά αμετάβλητες. Για τις υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία, οι μεταβολές στην εύλογη αξία, εφόσον οφείλονται σε μεταβολές του ίδιου πιστωτικού κινδύνου, δεν καταγράφονται πλέον στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία δεν έχει καμία υποχρέωση επιμετρούμενη στην εύλογη αξία.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης μόνο όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.4. Ενοποίηση

Συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά δεν ασκεί έλεγχο επί της λειτουργίας τους, ήτοι όταν υπάρχει δυνατότητα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρησιακής πολιτικής της εταιρείας, χωρίς όμως να πρόκειται για έλεγχο ή από κοινού έλεγχο των εν λόγω πολιτικών.

Η ουσιώδης επιρροή τεκμαίρεται καταρχήν, εφόσον υπάρχει άμεση ή έμμεση συμμετοχή άνω του 20% και έως 50%, των δικαιωμάτων ψήφου, εκτός εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι δεν υφίσταται αυτή η περίπτωση. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή. Ουσιώδης επιρροή μπορεί να υπάρχει και με ποσοστό συμμετοχής μεγαλύτερο από 50% ή μικρότερο από 20% των δικαιωμάτων ψήφου εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή (και η κυριότητα σε δικαιώματα ψήφου δε συνιστά έλεγχο στην περίπτωση της κατοχής άνω του 50%).

Οι συγγενείς εταιρείες στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι επενδύσεις του Ομίλου σε συγγενείς επιχειρήσεις εμπεριέχουν την υπεραξία (καθαρή από οποιεσδήποτε ζημίες από απαξίωση) που προέκυψε κατά την απόκτηση.

Σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε συγγενείς αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Η συμμετοχή του Ομίλου στα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν μετά την απόκτηση των συγγενών εταιριών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και η συμμετοχή του Ομίλου επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου με την ταυτόχρονη μεταβολή της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Εάν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημιές μιας συγγενούς επιχείρησης ισούται ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσής του, τότε ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή πραγματοποίησε πληρωμές για λογαριασμό της εταιρείας αυτής. Εάν το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε μία συγγενή επιχείρηση μειωθεί, αλλά συνεχίζει να διατηρεί σημαντική επιρροή, τότε από τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μόνο η αναλογία που αντιστοιχεί στο ποσοστό της μείωσης της συμμετοχής καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος εξετάζει εάν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της συμμετοχής στη συγγενή επιχείρηση. Σε αυτή τη περίπτωση, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απομείωσης της συμμετοχής του ως τη διαφορά μεταξύ του ανακτήσιμου ποσού της και της τρέχουσας αξίας της και η αξία απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συγγενών εταιρειών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σ' αυτές. Μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.

3.5. 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.

3.6. 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 αναγνωρίζονται 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 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. Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάζονται βάσει του νόμου 4389/2016, η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίζεται κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια καθώς αφορά 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 από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα

- Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.
- Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί από ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια ή προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

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.

3.7. 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.

3.8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην εταιρεία και το κόστος τους 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.12. Αποθέματα

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

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

3.13. 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 για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (σημείωση 3.3). Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

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**

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

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**

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

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.

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 ταξινόμησή 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. Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όταν 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.

3.23. 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.

3.24. 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.

3.25. 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 υποθηκοφυλακεία.
- 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 την 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 καταχώριση / λογιστικοποίησή τους.

Στο πλαίσιο αυτών των ενεργειών, αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης περιόδου νέα ακίνητα αξίας € 67,2 εκ. .

Η αναγνώριση των παραπάνω ακινήτων γίνεται στην εύλογη αξία τους όπως αυτή 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.

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.

γ) Απομειώσεις συμμετοχών σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις

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 και6.2).

3.26. Αναταξινομήσεις

Τα παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31.12.2017 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31.12.2018.

Πιο συγκεκριμένα: ποσό € 880.411 στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μεταφέρθηκε από τις «Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση» στις «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις».

Επίσης αναταξινομήσεις έχουν γίνει στις σημειώσεις για σκοπούς συγκρισιμότητας. Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στη καθαρή θέση και στα αποτελέσματα.

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 της νόμισμα.

4.1.2. Κίνδυνος τιμών

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	21.613.164	20.226.283
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89.780.422	106.568.374
Λοιπές απαιτήσεις	25.614.250	30.151.535
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	104.507.702	99.408.899
Καθαρή Λογιστικη Αξία	**241.515.538**	**256.355.091**

Στο κονδύλι των λοιπών μακροπροθέσμων απαιτήσεων και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 89,5 εκ (2017: € 106,3 εκ.) και € 15,90 εκ (2017: € 19,6 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 31/12/2018 και 31/12/2017 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2018			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	60.721.710	12.702.358	73.424.069
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	87.231.422	87.231.422
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	41.027.234	-	-	41.027.234
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.897.722	-	-	15.897.722
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.511.551	-	-	7.511.551
Σύνολο	**64.436.507**	**60.721.710**	**99.933.780**	**225.091.998**

	31/12/2017			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	69.862.112	19.459.678	89.321.790
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	88.417.609	88.417.609
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	47.834.125	-	-	47.834.125
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	19.496.083	-	-	19.496.083
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	8.033.838	-	-	8.033.838
Σύνολο	**75.364.046**	**69.862.112**	**107.877.287**	**253.103.446**

Στην ανάλυση Προμηθευτών και Λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από Προκαταβολές Πελάτων καθώς και Ασφαλιστικοί Οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη. Τα ποσά € 15,90 εκ (2017: € 20,37 εκ) και € 73,42 εκ. (2017: € 89,32 εκ.) 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 2018 και 2017.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μηχαν/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2017	**69.846.069**	**3.225.383**	**10.523.410**	**1.763.073**	**85.357.936**
Προσθήκες χρήσης	130.848	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	(765.099)				(765.099)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**76.335.587**	**3.246.615**	**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	(2.295.068)	(201.829)	(283.883)	-	(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	**46.758.543**	**1.933.824**	**4.881.781**	**1.763.073**	**55.337.222**
Κατά την 31/12/2017	**50.952.993**	**1.753.227**	**4.768.725**	**2.048.030**	**59.522.975**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2018	**76.335.587**	**3.246.615**	**10.694.144**	**2.048.030**	**92.324.376**
Προσθήκες χρήσης	91.095	3.175	223.993	15.949	334.212
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	(3.899)		(3.899)
Μεταφορές ολοκληρωμένων έργων στα πάγια	1.690.211	-	-	(1.690.211)	-
Υπόλοιπο 31/12/2018	**78.116.893**	**3.249.790**	**10.914.238**	**373.768**	**92.654.689**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2018	**(25.382.594)**	**(1.493.388)**	**(5.925.419)**	**-**	**(32.801.401)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.291.075)	(202.435)	(284.401)	-	(2.777.911)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	74	-	74
Υπόλοιπο 31/12/2018	**(27.673.669)**	**(1.695.823)**	**(6.209.746)**	**-**	**(35.579.238)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2018	50.952.993	1.753.227	4.768.725	2.048.030	**59.522.975**
Κατά την 31/12/2018	50.443.224	1.553.967	4.704.492	373.768	**57.075.451**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2017 - 31/12/2017	2.596.153	126.321	58.306	**2.780.780**
1/1/2018 - 31/12/2018	2.592.145	127.099	58.667	**2.777.911**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Κατασκευή πλωτών προβλητών στη μαρίνα Αλίμου	361.768	361.767
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
Εκσυγχρονισμός αναβατήρων Χ.Κ.Π.	-	1.674.263
	373.768	**2.048.030**

Στη στήλη «Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις» περιλαμβάνονται και οικόπεδα.

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2018 ανέρχεται σε € 32,80 εκ. (2017: € 34,09 εκατομμύρια). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2018 και 2017.

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

Απογραφή 1/1/2018	**828.523.736**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	67.260.015
Καθαρές ζημίες αναπροσαρμογής	(221.613)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**895.562.138**

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 31.12.2018, διενεργήθηκε με βάση έκθεση ανεξάρτητου Εκτιμητή. 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:

- 6 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 121 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»
- 1.389 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ με τον Ν 4389/16. Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	989
Γη με κτίσμα	292
Υπόγειος Χώρος	5
Κτίσμα	103

– 412 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:

Γηπεδικές εκτάσεις	355
Γη με κτίσμα	54
Υπόγειος Χώρος	1
Άλλο	2

– 630 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» και εκτιμώνται για πρώτη φορά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	460
Γη με κτίσμα	83
Υπόγειος Χώρος	19
Κτίσμα	67
Άλλο	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

1. Η Προσέγγιση της Αγοράς (Sales Comparison Approach - Market Approach) θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υφίσταται οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων. Βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας ή ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα.

2. Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), η οποία εφαρμόσθηκε κατά την εκτίμηση των εξειδικευμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, των υποδομών και των βελτιώσεων γης των επιμέρους ιδιοκτησιών της Εταιρείας, εφόσον διαπιστώθηκε ότι δεν υφίσταται οργανωμένη–ενεργός αγορά πώλησης αντίστοιχων ακινήτων.

3. Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Capitalisation Approach) ή η Προσέγγιση του Εισοδήματος ή του Εσόδου, όπως αλλιώς αναφέρονται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου την οποία αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της. Η Προσέγγιση της Προσόδου εφαρμόζεται επιπλέον και για τη διαπίστωση της αξίας ακινήτων, κυρίως επενδυτικών ή εμπορικών ή δυνάμενων να μισθωθούν, όπου ως εκμετάλλευση θεωρείται η δυνητική μίσθωση του ακινήτου και της προσόδου που δύναται να επιτευχθεί από την κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων. Δύο τεχνικές μπορεί να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου για την εκτίμηση επενδυτικών κυρίως ακινήτων. Η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization) και η τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Analysis).

   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 για νομικό πρόσωπο, 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, η Αξία των Ασώματων Περιουσιακών Στοιχείων της, δηλαδή η αξία των Δικαιωμάτων Διοίκησης, Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης των ακινήτων του ΕΟΤ δεν μπορεί να ξεπεράσει το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας για τα υπόλοιπα δε ακίνητα προέρχονται από τον ΕΟΤ η αξία υπολογίζεται στο 100%, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας .

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar», θεωρήθηκε κατά παραδοχή ότι υφίσταται υπό προϋποθέσεις δυνατότητα αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων και ως εκ τούτου τους προσέδωσε αξία με την εφαρμογή μειωτικού συντελεστή της τάξεως έως και 85% προκειμένου να αντανακλάται ο κίνδυνος της αξιοποίησής τους λόγω των ειδικών πολεοδομικών δεσμεύσεων που επιβάλλουν ειδική διαδικασία αδειοδότησης.

2. Για ακίνητα τα οποία εμφανίζουν ειδικές δεσμεύσεις (πολεοδομικές και νομικές) κατά την ημερομηνία εκτίμησης, όπως επί παραδείγματι μη οικοδομήσιμα ακίνητα λόγω μη ολοκληρωμένης πράξης εφαρμογής, σε εξέλιξη αρχαιολογική ανασκαφή, χαρακτηρισμένοι χώροι πρασίνου, καταπατημένες ή διεκδικούμενες εκτάσεις, υιοθετήθηκαν συντελεστές απομείωσης της αξίας προκειμένου να αντανακλάται η δυσκολία εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων. Τα ποσοστά απομείωσης της αξίας, τα οποία εφαρμόστηκαν για πολεοδομικές δεσμεύσεις κυμάνθηκαν από 20% - 90% ανάλογα τη δέσμευση:

Κατηγορίες Πολεοδομικών Περιορισμών	**Μειωτικός Συντελεστής (%)**
Ακίνητο στο οποίο δεν έχουν καθορισθεί οι χρήσεις, διατηρητέο κτίσμα, σε εξέλιξη πράξη εφαρμογής, υφίσταται συνιδιοκτησία στο ακίνητο	έως 20%
Πεδίο Βολής, Μακρόστενο - Μη οικοδομήσιμο Ακίνητο, Παλαιός Αιγιαλός, Έλος, Παρόχθια - Παραλίμνια Έκταση, Ρυμοτομούμενο Ακίνητο	έως 50%
Βοσκότοπος, Ακίνητο Πρώην Λατομείο	έως 60%
Βραχώδης Έκταση - Δυσκολία Αξιοποίησης	έως 80%
Ακίνητα εντός δικτύου, δασικό τμήμα, NATURA 2000, ΖΟΕ ή ακίνητα με ειδικού πολεοδομικούς περιορισμούς	έως 85%
Ακίνητα χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου, αρχαιολογικοί χώροι	έως 90%

Τα ποσοστά απομείωσης της αξίας, τα οποία εφαρμόστηκαν για νομικές δεσμεύσεις κυμάνθηκαν από 30% - 80% ανάλογα τη δέσμευση:

Κατηγορίες Νομικών Περιορισμών	**Μειωτικός Συντελεστής (%)**
Διεκδικούμενα Ακίνητα	έως 30%
Κατεχόμενα,Καταπατημένα, Προσκυρωτέα, Αμφίβολα	έως 50%
Παραχωρημένα, Ειδικής Φύσης Ακίνητα	έως 80%

3. Εφόσον σε ακίνητα της «ΕΤΑΔ» με απαγορευτικές δεσμεύσεις των γηπεδικών τους εκτάσεων, όπως σε δάση, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές «Natura» ή «Ramsar» κλπ, διαπιστώθηκε από τα στοιχεία η ύπαρξη κτιριακών εγκαταστάσεων, αυτά εκτιμήθηκαν με βάση την Προσέγγιση του Κόστους, οπότε και η Εύλογη Αξία του ακινήτου προέκυψε από το άθροισμα της Υπολειμματικής Αξίας Αντικατάστασης (DRC) των κτιριακών εγκαταστάσεων και της αξίας της γης η οποία προέκυψε με την Προσέγγιση της Αγοράς και με βάση τον υλοποιημένο συντελεστή δόμησης.

4. Σε ακίνητα ή τμήματα ακινήτων εκτός σχεδίου πόλεως για τα οποία όμως από τα στοιχεία τα οποία χορηγήθηκαν ή συλλέχθηκαν από τον Εκτιμητή, προκύπτει η ένταξή τους στο σχέδιο πόλης ο Εκτιμητής προσέδωσε αυξητικό συντελεστή της αξίας για εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα.

5. Η αξία των γηπεδικών εκτάσεων εντός και εκτός σχεδίου καθώς και η αξία των ακινήτων για τα οποία ήταν εφικτός ο εντοπισμός αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων, εφαρμόστηκε η Προσέγγιση της Αγοράς, προσδίδοντας την ενδεδειγμένη τιμή (€/ τ.μ.) κατόπιν σχετικής διερεύνησης της αγοράς (σε επίπεδο Νομού ή περιοχής εκάστου ακινήτου) πραγματοποιώντας παράλληλα τις αναγκαίες προσαρμογές στα συγκριτικά ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά έκαστου εκτιμώμενου ακινήτου. Οι προσαρμογές επί των συγκριτικών αφορούν σε:

   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης, όπως προέκυψε από την εργασία γραφείου σε ποσοστό που κυμαίνεται κατά περίπτωση από 0% έως 20%, ανάλογα με τα στοιχεία του συγκριτικού στοιχείου έτσι ώστε να ποσοτικοποιηθεί η διαφορά μεταξύ της ζητούμενης τιμής και της τιμής πώλησης στην οποία θα κατέληγε μια δυνητική αγοραπωλησία έπειτα από διαπραγμάτευση μεταξύ αγοραστή και πωλητή.

- Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης από 0% έως 10% ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά.
- Την προσαρμογή της ζητούμενης τιμής πώλησης ή μίσθωσης, ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά του συγκριτικού στοιχείου (τοποθεσία, επιφάνεια, πρόσοψη, όροφος, έτος κατασκευής κλπ.).

6. 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 4% έως 12%.

7. 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 του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF).

Έτος	**ΔΤΚ**
2018	**1,40%**
2019	**1,60%**
2020	**1,70%**
2021 +	**1,70%**

8. Μηδενικές Εύλογες Αξίες να προσδοθούν από τον Εκτιμητή σε επιμέρους διακεκριμένα ακίνητα, μόνο όταν κατόπιν αξιολόγησης των στοιχείων, τα οποία του χορήγησε η «ΕΤΑΔ» ή διαπίστωσε ο ίδιος από στοιχεία της βάσης δεδομένων του ή από πληροφόρηση την οποία είχε από τρίτους, ότι τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν κατά την ανεξάρτητη γνώμη του να αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής ή οιασδήποτε μορφής εμπορικής εκμετάλλευσης λόγω ειδικών πολεοδομικών, χωροταξικών ή και άλλων διοικητικών περιορισμών.

   Οι λόγοι για τους οποίους δεν προσδιορίστηκε αξία, σε διακεκριμένα ακίνητα της «ΕΤΑΔ», αποτυπώνονται κατωτέρω:

   - Ακίνητα με ελλιπή ή μη σαφή στοιχεία
   - Στις αμιγώς δασικές εκτάσεις ή λίμνες ή ποτάμια
   - Ακίνητα απολύτου προστασίας – Εθνικά Πάρκα
   - Ακίνητα με ειδικές πολεοδομικές δεσμεύσεις
   - Σε κτίσματα ακινήτων τα οποία διαφαίνεται να έχουν ανοικοδομηθεί από αυθαίρετους κατόχους.

   Στην περίπτωση κατά την οποία σε ακίνητα με δεσμεύσεις κατά τα ανωτέρω και κατόπιν αξιολόγησης διαπιστώθηκε ότι μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο μεταβίβασης ή εμπορικής εκμετάλλευσης, προσδόθηκε Εύλογη Αξία.

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 2019 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

    Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., έως την 31.12.2018 είχε ήδη οριστικοποιήσει την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 630 ακινήτων εκ των ανωτέρω, τα οποία καταχωρήθηκαν με συνολική εύλογη αξία ύψους € 67,2 εκ. (2017: € 416,8 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 (2019)	26
Από 2 μέχρι 5 έτη (2019-2022)	118
Από 6 έτη και άνω (2023 και εξής)	424
Σύνολο	**569**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
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	(1)	-	(1)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**(1.749.711)**	**(182.846)**	**(1.932.557)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2017	**156.313**	**169**	**156.482**
Κατά την 31/12/2017	**159.227**		**159.227**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2018	**1.908.938**	**182.846**	**2.091.784**
Προσθήκες χρήσης	91.012	-	91.012
31/12/2018	**1.999.950**	**182.846**	**2.182.796**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2018	**(1.749.711)**	**(182.846)**	**(1.932.557)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.331)	-	(57.331)
31/12/2018	**(1.807.042)**	**(182.846)**	**(1.989.888)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2018	**159.227**	**-**	**159.227**
Κατά την 31/12/2018	**192.908**	**-**	**192.908**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
1/1/2017 - 31/12/2017	25.069	6.634	16.960	**48.663**
1/1/2018 - 31/12/2018	29.437	7.844	20.050	**57.331**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών με την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης:

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**Lamda Flisvos Marina A.E.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	**Σύνολο**
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2017	**3.342.223**	**1.031.483**	**39.967.308**	**44.341.014**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2017	(16.977)	180.471	(3.007.689)	(2.844.195)
Μερίσματα	(100.000)	-	(4.712.478)	(4.812.478)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2017	-	(348)	115.343	114.995
31/12/2017	**3.225.246**	**1.211.606**	**32.362.484**	**36.799.336**
Απογραφή 01/01/2018	**3.225.246**	**1.211.606**	**32.362.484**	**36.799.336**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2018	249.107	340.788	(1.462.738)	(872.843)
Μερίσματα	(650.000)	(5)	(393.631)	(1.043.636)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2018	-	(643)	37.555	36.912
31/12/2018	**2.824.353**	**1.551.746**	**30.543.670**	**34.919.769**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2018**	**31/12/2017**
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.**	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.825.344	11.519.957	37.839.326	27.892.389	67.277.072	70.870.496
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.716.015	7.593.459	5.902.766	4.490.802	9.927.053	10.075.850
Σύνολο ενεργητικού	**16.541.359**	**19.113.416**	**43.742.092**	**32.383.191**	**77.204.125**	**80.946.346**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.288.170	1.564.630	21.589.480	20.421.747	6.114.235	5.772.807
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.955.984	4.648.015	14.842.939	6.145.596	8.755.870	9.127.654
Σύνολο υποχρεώσεων	**5.244.154**	**6.212.645**	**36.432.418**	**26.567.343**	**14.870.105**	**14.900.461**
Ίδια κεφάλαια	**11.297.204**	**12.900.771**	**7.309.674**	**5.815.848**	**62.334.020**	**66.045.885**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Πωλήσεις	4.920.283	4.294.317	10.794.834	12.213.028	84.417.765	84.174.382
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**996.432**	**(67.908)**	**1.496.651**	**792.582**	**(2.985.180)**	**(6.138.141)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(2.825)	(1.527)	76.642	235.635
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**996.432**	**(67.908)**	**1.493.826**	**791.055**	**(2.908.538)**	**(5.902.506)**

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.039.942	2.036.294
Λοιπές. μακροπρ.απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	89.532.236	106.310.369
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	67.333	80.800
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**89.780.422**	**106.568.374**

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 € 67,3 χιλ. (2017: € 80,8 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 1/1/2018	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2018	**2.059.089**

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	845.518	856.358

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Σημ.	**Ιδιότυπα Δικαιώματα**
Απογραφή 1/1/2017		**9.765.957**
Μεταφορά από προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικά ακίνητα		(6.873.815)
Μεταφορά από προκαταβολές μισθωμάτων σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια		(2.024.944)
Κόστος επόμενης χρήσης		10.840
Υπόλοιπο 31/12/2017		**856.358**
Απογραφή 1/1/2018		**856.358**
Κόστος επόμενης χρήσης		10.840
Υπόλοιπο 31/12/2018		**845.518**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2018 και 31/12/2017 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	333.822	338.102
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	37.778	38.263
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	422.047	427.458
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	23.844	24.150
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	28.027	28.385
Σύνολο	**845.518**	**856.358**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2018 και 31/12/2017.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Εμπορεύματα	223.249	112.580
Αναλώσιμα	336.901	438.116
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**532.971**	**523.517**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2018 ανέρχεται σε € 462.405 (2017: € 430.157).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες Εσωτερικού	115.536.059	112.389.798
Πελάτες Εξωτερικού	46.650	34.969
Ν.Π.Δ.Δ.& Δημόσιες Επιχειρήσεις	139.649	145.506
Πελάτες από κλειστές μονάδες	802.565	802.565
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	22.160.346
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	37.811.092	38.657.327
Επιταγές εισπρακτέες	841.975	629.086
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(158.777.652)	(157.749.640)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	85.971	189.817
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.529.458	364.701
Σύνολο	**23.142.622**	**20.590.984**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2017	**150.575.490**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.107.155
Διαγραφή απαίτησης	(933.005)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**157.749.640**
1 Ιανουαρίου 2018 - Αναπροσαρμογή λόγω ΔΠΧΑ 9	**1.839.464**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	5.997.000
Διαγραφή απαίτησης	(6.808.452)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**158.777.652**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προκαταβολές Προσωπικού	84.637	81.487
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.070	263.070
Δάνεια προσωπικού	215.388	223.772
Χρεώστες Διάφοροι	5.829.150	6.092.527
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και παρακρατημένοι Φόροι	2.319.354	2.392.497
Ελληνικό Δημόσιο -Λοιπές Απαιτήσεις	33.242.517	37.607.242
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	3.029.126	2.743.423
Χρεώστες Επισφαλείς	7.525	7.525
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Πάγιες Προκαταβολές	13.333	3.333
Υπόλογοι Διευθύνσεων	18.407	24.194
Έξοδα επομένων χρήσεων	151.995	189.671
Λοιπές Προβλέψεις	(28.344.408)	(27.842.391)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	5.947.316	5.566.021
Σύνολο	**25.766.245**	**30.341.206**

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 (2017: € 2,2 εκ.).

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό δημόσιο – λοιπές απαιτήσεις» ύψους € 33,2 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2017: €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 € 15,90 εκ. (2017: € 19,60 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. (2017: € 2,5 εκ.) το οποίο αφορά απαίτηση για την επιστροφή φόρων και προστίμων που επιβλήθηκαν στην απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα για την χρήση 2008, όπως αναλύεται στην παρ 6.2 παρακάτω. Για το ποσό αυτό έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη.

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2017: € 2,86 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 προβλέψεων για τις λοιπές απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2017	**24.512.175**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	3.330.216
Υπόλοιπο 31/12/2017	**27.842.391**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	502.017
Υπόλοιπο 31/12/2018	**28.344.408**

5.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ταμείο	374.678	264.466
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.453.655	3.467.511
Καταθέσεις όψεως	100.679.369	95.676.922
Σύνολο	**104.507.702**	**99.408.899**

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 31/12/2018 ανέρχεται σε τριακόσια εννιά εκατομμύρια πενήντα χιλιάδες ευρώ (€ 309.050.000) ευρώ, διαιρούμενο σε εκατό είκοσι τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες (123.620.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ δύο και πενήντα λεπτά (€ 2,50) έκαστην.

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:

ΟΜΙΛΟΣ	**Σημ.**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
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	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος		629.261.284	562.001.269
Αποθεματικό από IAS 19		(438.697)	(352.173)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		489.464	452.553
Σύνολο		**771.765.936**	**704.555.534**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
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	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος		629.261.284	562.001.269
Αποθεματικό από IAS 19		(438.697)	(352.173)
Σύνολο		**771.276.472**	**704.102.981**

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 στον 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.

Το αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος λόγω του Ν. 4389/2016 ανέρχεται σε ποσό € 629.261.284 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018.

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:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υπόλοιπο κερδών προηγουμένων χρήσεων	(136.861.614)	(155.670.841)	(146.378.857)	(172.844.757)
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	(1.839.464)	-	(1.839.464)	-
Φορολογημένα αποθεματικά άρθρ.72 Ν.4172/2013	626.351	626.351	626.351	626.351
Αποτέλεσμα χρήσης	10.800.531	18.892.905	12.717.009	26.549.578
Μεταφορά σε Αποθεματικό από IAS 19	-	(83.678)	-	(83.678)
Σύνολο	**(127.274.196)**	**(136.235.263)**	**(134.874.961)**	**(145.752.506)**

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 € 145 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 ό,τι κέρδη από μεταφορά περιουσιακών στοιχείων σε αυτή απεικονίσθηκαν σε διακριτά αποθεματικά.

Επιπρόσθετα όπως αναφέρεται και στη σημείωση 5.12, η Εταιρεία μετά τη 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 με ομοειδή χαρακτηριστικά (αφορούν κέρδη και ζημιές που προέκυψαν από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος) που απεικονίζονται στους λογαριασμούς της καθαρής θέσης (αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο).

Η αναταξινόμηση των εν λόγω 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	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,70%	1,80%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	16,27	15,78
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	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	65.472	61.311
Χρηματοοικονομικό κόστος	29.990	31.240
Κόστος διακανονισμών	12.838	13.705
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**108.300**	**106.256**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	86.524	69.581
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**86.524**	**69.581**

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.666.125**	**1.561.976**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	86.524	69.581
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(24.523)	(71.688)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	108.300	106.256
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.836.426**	**1.666.125**

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

	31/12/2018	**31/12/2017**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	18.657	33.588
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	67.867	35.993
	86.524	**69.581**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2018	15,35
31/12/2017	20,33

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:	**31/12/2018**
Από 0-1 έτη	296.018
Από 1-5 έτη	484.584
Από 5-10 έτη	690.310
Από 10 έτη και άνω	2.984.035
	4.454.947

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 413 μόνιμους υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 315 υπάλληλοι.

5.15. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	1.324.956	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	28.010.289	29.297.058
Σύνολο	**29.335.245**	**29.337.058**

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 2018 και 2017:

Απογραφή 1/1/2017	**21.765.747**
Πρόσθετες 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**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.388.239
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(2.390.052)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**29.335.245**

5.16. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	11.916.643	12.448.291

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2017	**13.162.480**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	(165.592)
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(548.597)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**12.448.291**
Απογραφή 1/1/2018	**12.448.291**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(531.648)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**11.916.643**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ 5.20).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2018 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**	**Υπόλοιπο**
Μαρίνες	18.864.135	6.739.466	496.400	11.628.268
Ακτές	989.552	936.486	15.034	38.032
Ξενοδοχεία	276.564	114.846	6.724	154.994
Λοιπά	337.331	228.493	13.491	95.349
Σύνολο	**20.467.582**	**8.019.291**	**531.649**	**11.916.643**

5.17. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ομολογιακά δάνεια	12.500.000	15.600.000
Τραπεζικός δανεισμός	60.924.069	73.721.790
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**73.424.069**	**89.321.790**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	12.797.722	16.396.083
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**15.897.722**	**19.496.083**
Σύνολο δανείων	**89.321.791**	**108.817.873**

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.

31/12/2018

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	6.442.942	82.878.849	89.321.791
	6.442.942	**82.878.849**	**89.321.791**

31/12/2017

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	7.158.824	101.659.049	108.817.873
	7.158.824	**101.659.049**	**108.817.873**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2018	**31/12/2017**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	15.897.722	15.897.722
Μεταξύ 2 και 5 ετών	44.823.989	53.964.391
Πάνω από 5 έτη	12.702.358	19.459.677
	73.424.069	**89.321.790**

5.18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.876.786	45.312.564
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.684.839	28.220.727
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.669.797	14.884.318
Σύνολο	**87.231.422**	**88.417.609**

Οι υποχρεώσεις € 45 εκ. περίπου (2017: € 45 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.

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 2018 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2017	**28.762.250**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	284.957
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(826.480)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**28.220.727**
Απαιτήσεις είσπραξης επιχορηγήσεων	15.948
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(551.836)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**27.684.839**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 2,6 εκ. περίπου (2017: € 3,5 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 «Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης» ποσού € 11,02 εκ. περίπου.

5.19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Με τα άρθρα 196 (παρ. 9) και 206 του νόμου 4389/2016 ορίζονται και για την «ΕΤΑΔ» φορολογικές και λοιπές απαλλαγές που αφορούν 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.

5.20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018	**31/12/2017**
Προμηθευτές Εσωτερικού	16.421.609	23.817.926
Προμηθευτές Εξωτερικού	143.295	135.422
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	2.259.541	2.271.680
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.254.985	964.267
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	5.960.019	4.225.911
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	22.077.650	20.710.956
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	26.705
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.16)	531.649	548.597
Έσοδα εκποιήσεων	78.903	827.839
Σύνολο	**48.773.883**	**53.572.900**

Οι υποχρεώσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις ποσού € 2,3 εκ. περίπου (2017: € 2,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 5,9 εκ. περίπου (2017: € 4,2 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

Ο λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 22,1 εκ. (2017: € 20,7 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 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.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**20.710.956**
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	(6.632.222)	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	403.161	
Επιχορηγήσεις	3.199.897	
Έσοδα από αχρησιμοποιητες προβλέψεις	5.205.592	2.176.429
Σύνολο πόρων		**22.887.385**
Μείον: Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	893.547	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	(2.077.063)	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.993.251	809.734
		22.077.650

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.

5.21. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πιστωτές Διάφοροι	7.049.159	7.599.614
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	33.245	58.360
Διάφοροι φόροι – τέλη	2.152.675	3.012.374
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	704.369	618.272
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	392.608	339.325
Σύνολο	**10.368.596**	**11.664.485**

Στο λογαριασμό «Πιστωτές Διάφοροι» συνολικού ποσού € 7 εκ. περίπου (2017: € 7,6 εκ) τα σημαντικότερα κονδύλια αφορούν:

- Υποχρεώσεις της πρώην ΚΕΔ ποσού € 2 εκ. περίπου (2017: € 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 (2017: € 0,4 εκ. και € 0,5 εκ.) προς την Ακτή Βουλιαγμένης και τον Δήμο Γλυφάδας αντίστοιχα, καθώς και υποχρεώσεις € 1,2 εκ. (2017: € 1,2 εκ.) σε διάφορους δικαιούχους της ΑΘ'04.

5.22. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.156.838	1.910.060
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	109.358	86.391
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	167.381	171.956
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	68.456	72.638
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	9.339	12.962
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	10.699	11.760
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	76.209	73.230
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	159.073	136.263
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.457.204	4.389.885
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	508.743	522.306
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	2.982.374	2.629.942
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	40.905	46.455
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.011.520	997.900
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.902.957	1.624.305
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	254.077	141.193
Έσοδα από μισθώματα	32.808.600	34.090.519
Λοιπά έσοδα	685.900	734.462
Σύνολο	**47.409.633**	**47.652.227**

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 2018 και 2017 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		7.740.567	7.273.308
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.845.782	3.594.360
Παροχές τρίτων		1.898.938	1.678.740
Λοιποί φόροι - τέλη		226.746	319.676
Διάφορα έξοδα		614.605	519.568
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	2.621.582	2.621.222
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	462.405	430.157
Έσοδα από ιδιόχρηση		(27.170)	(32.656)
Σύνολο		**17.383.455**	**16.404.375**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		4.336.944	4.101.782
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.598.355	4.413.967
Παροχές τρίτων		3.183.377	2.855.950
Λοιποί φόροι - τέλη		563.079	848.496
Διάφορα έξοδα		344.662	302.599
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	134.943	132.955
Σύνολο		**13.161.360**	**12.655.749**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.631.854	1.543.369
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.935	8.254
Παροχές τρίτων		497.240	471.706
Λοιποί φόροι - τέλη		181.104	272.897
Διάφορα έξοδα		226.117	181.858
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	78.718	75.266
Σύνολο		**2.620.968**	**2.553.350**

5.24. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	-	927
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	6.020	-
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	44.564	118.567
Έσοδα από παροχή υπηρ.στο προσωπικό	73	8.353
Έσοδα από προνόμια και διοικητικές παραχωρήσεις	1.100	1.000
Ενοίκια κτιρίων και τεχνικών εγκαταστάσεων	1.800	1.125
Έσοδα ασώματων ακινητοποιήσεων	800	800
Διάφορα έκτακτα έσοδα	2.138.107	1.249.535
Έσοδα από χρησιμοποιημένες προβλ.προηγ.χρήσεων	-	433.440
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	1.813	1.824.126
Σύνολο	**2.194.277**	**3.637.873**

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, έσοδο από τόκους υπερημερίας ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων, καθώς και έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων.

5.25. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		6.499.016	10.301.978
Προβλέψεις για λοιπούς χρεώστες		-	3.118
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	5.15	-	20.850.000
Σύνολο		**6.499.016**	**31.155.096**

5.26. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	114.970	297.165
Έκτακτες ζημίες	(2.500)	-
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	-	765.099
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.768.198	1.148.597
Σύνολο	**1.880.668**	**2.210.861**

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

– Ποσό € 0,5 εκατ. που αφορά απόφαση δικαστηρίου για το Σπήλαιο Δυρού

– 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 € 0,5 εκατ. που αφορά διόρθωση μισθωμάτων προηγούμενων χρήσεων

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

5.27. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις		-	1.043.635	4.812.478
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	2.250.252	872.354	2.250.252	872.354
Τόκοι υπερημερίας	4.194.340	1.401.780	4.194.340	1.401.780
Σύνολο	**6.444.592**	**2.274.134**	**7.488.227**	**7.086.612**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις που έχουν λήξει μέσα στο 2018, ύψους € 2,24 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 2,9 εκ..

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

5.28. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	45	-
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	2.608.003	2.263.179
Σύνολο	**2.608.048**	**2.263.179**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 2,5 εκ. και αντίστοιχα € 2,2 εκ. την προηγούμενη χρήση.

5.29. 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:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Φόρος εισοδήματος	-	(1.135.394)
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	**-**	**(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. 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.

Για την προηγούμενη χρήση 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:

	31/12/2018
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	16.658.725
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	4.333.729
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	3.730.931
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	46.624
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	24.232.311
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	607.378
Σύνολο	**49.609.698**

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, 2017 και 2018 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 τις χρήσεις 2016 και 2017. Για τη χρήση 2018, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η απορριφθείσα 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 συζητήθηκε την 06/03/2019 και είμαστε σε αναμονή έκδοσης απόφασης.

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.

Για τη χρήση 2018, 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) Το Ξενοδοχειακό Συγκρότημα Λαγονησίου εκμισθώθηκε στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ με την 10469/1999 σύμβαση, η οποία τροποποιήθηκε στη συνέχεια με τις υπ' αριθμ. 552 και 633/2003 συμβάσεις (με τις οποίες εκμισθώθηκε παρακείμενη έκταση), καθώς και την υπ' αριθμ. 1175/2009 σύμβαση (με την οποίαν ρυθμίστηκαν τα εκκρεμή συμβατικά θέματα, βάσει της Διαιτητικής Απόφασης 4/2006).

Μετά την υπογραφή της σύμβασης 1175/2009, η μισθώτρια προσέφυγε σε διαιτησία επικαλούμενη μη παράδοσης αδιακώλυτης της χρήσης της παρακείμενης έκτασης, η οποία καταπατείται από το Δήμο Καλυβίων (νυν Σαρωνικού), , κατόπιν της οποίας εκδόθηκε η με αριθμ. 52/2010 διαιτητικής απόφαση, που υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ ποσό €10.034.879 ως διαφυγόντα κέρδη από τη μη εκμετάλλευση της παρακείμενης στο Ξενοδοχειακό Συγκρότημα Λαγονησίου έκτασης, ποσό το οποίο έχει πλήρως εξοφληθεί.

Μετά από προσφυγές αμφοτέρων των μερών εκδόθηκαν από τη Διαιτησία αποφάσεις, οι οποίες έκριναν το νόμιμο των συμβάσεων μίσθωσης και της με αριθμ. 1175/2009 σύμβασης, το κύρος των οποίων προσέβαλε η ΕΤΑΔ και εκδόθηκαν ακολούθως οι με αριθμ. 461 και 462/2013 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών, με τις οποίες κρίθηκαν μη νόμιμες όλες οι Διαιτητικές Αποφάσεις υπέρ της ΑΤΤΙΚΟΣ, ήτοι οι 4/2006, 52/2010, 32 και 43/2011.

Οι άνω εφετειακές αποφάσεις αναιρέθηκαν με τις με αριθμ. 1568, 1569, 1578 και 1579 έτους 2014 αποφάσεις του Αρείου Πάγου, η δε υπόθεση εκδικάσθηκε και πάλι στο Εφετείο κατά παραπομπή και εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 495, 496, 497 και 498/2016 αποφάσεις, δυνάμει των οποίων απορρίφθηκαν οι αγωγές ακύρωσης των διαιτητικών αποφάσεων της ΕΤΑΔ. Η ΕΤΑΔ άσκησε ενώπιον του Αρείου Πάγου τις από 21-4-2016 αιτήσεις της για την αναίρεση των υπ' αριθμ. 495, 496, 497 και 498/2016 εφετειακών αποφάσεων, οι οποίες συζητήθηκαν την 9-1-2017.

Περαιτέρω, την 9-1-2017 έλαβε χώρα ενώπιον του Αρείου Πάγου και η συζήτηση των αιτήσεων αναιρέσεως των παραπάνω αποφάσεων που άσκησε το Ελληνικό Δημόσιο. Εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360 και 361/2018 αποφάσεις, δια των οποίων απορρίφθηκαν οι αιτήσεις αναιρέσεως της ΕΤΑΔ και του Ελληνικού Δημοσίου.

Στη συνέχεια, με την από 9.8.2018 προσφυγή – αγωγή τους η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ζητούν, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί η εταιρεία να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 52.161.634 ευρώ ως διαφυγόντα κέρδη για τα έτη από 2010 έως το 2020 λόγω της επικαλούμενης μη παράδοσης της ακώλυτης χρήσης της παρακείμενης έκτασης εντόκως από την επίδοση της εν λόγω προσφυγής – αγωγής με τον τόκο επιδικίας μέχρις εξοφλήσεως, να καταργηθούν οι δύο συμφωνίες που διαλαμβάνονται στο από 28.8.2009 ιδιωτικό συμφωνητικό περί περιορισμού του ποσού των 24.952.181,31 ευρώ, που αφορούν τις αναγκαίες δαπάνες προς αποκατάσταση ελαττωμάτων των οικίσκων στο ποσό των 21.209.354,11 ευρώ και της παράτασης του ληξιπροθέσμου της απαίτησης αυτής και συμψηφισμού με μελλοντικά μισθώματα από 1.1.2021, να υποχρεωθεί να καταβάλει η ΕΤΑΔ στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 24.952.181,31 ευρώ μετά τελών χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως από 1.1.2003 έως την επίδοση της προσφυγής – αγωγής με επιτόκιο 5,9% ετησίως και από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής, να καταργηθούν οι δύο συμφωνίες που διαλαμβάνονται στο από 28.8.2009 ιδιωτικό συμφωνητικό ήτοι περί περιορισμού του ποσού του 1.229.420, 44 ευρώ, που αφορά δαπάνες προς αποκατάσταση ελαττωμάτων του κεντρικού κτηρίου στο ποσό του 1.045.420,44 ευρώ και της παράτασης του ληξιπροθέσμου της απαίτησής τους αυτής και συμψηφισμού με μελλοντικά μισθώματα από 1.1.2021, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό του 1.229.420,44 ευρώ πλέον τέλος χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως με τον τόκο επιδικίας, άλλως υπερημερίας από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης εντόκως από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής, να υποχρεωθεί η καθής να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για επικαλούμενη υλική ζημία καθώς και ποσό 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης ήτοι συνολικά 14.522.527 ευρώ εντόκως από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής και να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό του 1.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης εντόκως από την επίδοση της αγωγής. Κατά την εκδίκαση των υποθέσεων Η ΕΤΑΔ αντέκρουσε όλους τους ισχυρισμούς τα προσφεύγουσας αιτούσας. Η προσφυγή – αγωγή αυτή συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης μέχρι τον Οκτώβριο 2019.

Επισημαίνεται ότι στην ανοιγείσα διαιτητική δίκη παρενέβησαν οι Τράπεζες που είχαν χορηγήσει ομολογιακό δάνεια στην «Αττικός Ήλιος ΑΕ», ωστόσο κατόπιν σχετικής ένστασης της ΕΤΑΔ, η παρέμβασή τους απερρίφθη.

Η εταιρεία, προς υποστήριξη των θέσεών της, προσέλαβε εγνωσμένου κύρους χρηματοοικονομικούς, τεχνικούς και νομικούς συμβούλους που υποστηρίχθηκαν από τις υπηρεσίες και το προσωπικό της ΕΤΑΔ. Σύμφωνα με σχετική μελέτη του χρηματοοικονομικού συμβούλου της ΕΤΑΔ, ανεξαρτήτως της νομικής βασιμότητας της διαιτητικής αγωγής, τα αιτούμενα από τις ενάγουσες ποσά δεν ζητούνται βασίμως, αντιθέτως μάλιστα σύμφωνα με τη μελέτη αυτή σε πολλές περιπτώσεις είναι αρνητικά.

Επιπλέον, οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες άσκησαν κατά της ΕΤΑΔ την από 28.11.2018 αγωγή αποζημίωσης με την οποία ζητούν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των 258.753.105 ευρώ εντόκως, για διαφυγόντα κέρδη που συνίστανται κατά τους ισχυρισμούς των αντιδίκων στα κέρδη που επικαλούνται ότι θα είχε αποκομίσει κατά τη χρονική περίοδο 2005 – 2012 λόγω της επιδιωκόμενης με τις παραπάνω αγωγές – προσφυγές αναβίωσης της απαίτησής της από την οποία παραιτήθηκε δυνάμει της υπ' αριθ. 1175/2009 σύμβασης επιπλέον με το νόμιμο τόκο επιδικίας από την επίδοση της αγωγής, να καταδικασθεί η εναγομένη να καταβάλει ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης στην Αττικός Ήλιος το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ, στην Ηλιος ΑΕ το ποσό των 5.000.000 ευρώ και στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό των 3.000.000 ευρώ. Η συζήτηση της αγωγής αυτής βρίσκεται σε εξέλιξη.

Επίσης, η εταιρεία, προς υποστήριξη των θέσεών της, προσέλαβε εγνωσμένου κύρους χρηματοοικονομικούς, τεχνικούς και νομικούς συμβούλους που υποστηρίχθηκαν από τις υπηρεσίες και το προσωπικό της ΕΤΑΔ. Σύμφωνα με σχετική μελέτη του χρηματοοικονομικού συμβούλου της ΕΤΑΔ, ανεξαρτήτως της νομικής βασιμότητας της διαιτητικής αγωγής, τα αιτούμενα από τις ενάγουσες ποσά δεν ζητούνται βασίμως, αντιθέτως μάλιστα σύμφωνα με τη μελέτη αυτή σε πολλές περιπτώσεις είναι αρνητικά.

Σημειώνεται, περαιτέρω ότι το τελευταίο εξάμηνο σημειώθηκε σημαντική αύξηση των προσφυγών της Αττικός Ήλιος σε διαιτησία κατά της εταιρείας, δεδομένου ότι η εν λόγω εταιρεία κατέθεσε σε βάρος της ΕΤΑΔ συνολικά έξι διαιτητικές αγωγές.

Ειδικότερα:

Κοινοποιήθηκε την 12η Απριλίου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες ζητούν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των 66.987.803,20 ευρώ ως αποζημίωση με τον ισχυρισμό ότι η αιτούσα απώλεσε τις επιχορηγήσεις που θεωρεί ότι θα λάμβανε από το Ελληνικό Δημόσιο, εάν είχε υποβάλει σχετική αίτηση για την υλοποίηση επενδύσεων που δεν πραγματοποιήθηκαν, καθώς και ποσό 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στη δεύτερη εκ των εταιρειών το ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών το ποσό των 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και να καταβάλει το σύνολο των αμοιβών των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας, καθώς και τις αμοιβές των πληρεξούσιων δικηγόρων.

Περαιτέρω, κοινοποιήθηκε την 10η Απριλίου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες ζητούν, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των 26.552.304 ευρώ ως αποζημίωση με τον ισχυρισμό ότι η αιτούσα απώλεσε τις επιχορηγήσεις που θεωρεί ότι θα λάμβανε από το Ελληνικό Δημόσιο, εάν είχε υποβάλει σχετική αίτηση για την υλοποίηση επενδύσεων που δεν πραγματοποιήθηκαν, καθώς και ποσό 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ, να καταβάλει στη δεύτερη εκ των εταιρειών το ποσό των 2.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών το ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης. Τέλος, οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες ζητούν, να επιβληθούν σε βάρος της ΕΤΑΔ χρηματική ποινή ύψους 150.000 ευρώ για κάθε μέρα παράβασης κάποιων από τα αιτήματα των εταιρειών αυτών και προσωπική κράτηση ενός μηνός σε βάρος του Διευθύνοντος Συμβούλου της ΕΤΑΔ σε περίπτωση παράβασης ενός εκάστου των προαναφερομένων και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλει το σύνολο των αμοιβών των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας, καθώς και τις αμοιβές των πληρεξούσιων δικηγόρων.

Εξάλλου, οι ως άνω εταιρείες κοινοποίησαν την από 7η Μαϊου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία ζητούν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των 352.670.184,83 ευρώ, ως διαφυγόντα κέρδη για τη χρονική περίοδο 2015 που φτάνει και μελλοντικά έως 2025, καθώς και χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης που υπέστη συνολικού ποσού 20.000.000 ευρώ, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στη δεύτερη εκ των εταιρειών χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης που υπέστη συνολικού ποσού 30.000.000 ευρώ, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών συνολικά το ποσό των 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης που υπέστη και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλει το σύνολο των αμοιβών των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας, καθώς και τις αμοιβές των πληρεξούσιων δικηγόρων.

Περαιτέρω, οι ως άνω εταιρείες κοινοποίησαν την από 12.5.2019 διαιτητική αγωγή με την οποία ζητούν να αναγνωρισθεί ότι η ΕΤΑΔ υποχρεούται να καταβάλει το ποσό των 21.980.000 ευρώ, για την κατάπτωση των ποινών που επιβλήθηκαν δυνάμει του στ. Β διατακτικού της υπ' αριθ. 4/2006 διαιτητικής αγωγής, το ποσό των 21.980.000 ευρώ ως οφειλόμενες χρηματικές ποινές για την κατάπτωση των ποινών που επιβλήθηκαν δυνάμει του στ. Δ του διατακτικού της υπ' αριθ. 4/2006 διαιτητικής απόφασης και το ποσό των 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση από ηθική βλάβη στην πρώτη των εναγουσών και το ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση από ηθική βλάβη στην δεύτερη και την τρίτη των εναγουσών και το σύνολο της δικαστικής δαπάνης, των αμοιβών διαιτητών και της αμοιβής των πληρεξουσίων δικηγόρων εν γένει.

Επιπρόσθετα, οι ενάγουσες εταιρείες με την από 15.5.2019 διαιτητική αγωγή τους ζήτησαν να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει απευθείας στις Τράπεζες στο όνομα και για λογαριασμό της γ' των εναγουσών που είναι η δανειολήπτρια και της α' από της ενάγουσες που έχει εγγυηθεί, δάνειο της γ' των εναγουσών ως αυτοοφειλέτρια, άλλως να το καταβάλει σε αυτές για να το καταβάλουν στις Τράπεζες, το ποσό των 365.360.555 ευρώ εντόκως από την επίδοση της διαιτητικής αγωγής, άλλως από την επίδοση της ασκηθησομένης προσφυγής αγωγής σε διαιτησία, το οποίο θα καταβάλουν στην ΕΤΑΔ στη συνέχεια σύμφωνα με πρόγραμμα αποπληρωμής που συμπεριλαμβάνουν στην αγωγή τους ή συμψηφίζοντάς το με τις κατά τις ενάγουσες απαιτήσεις τους. Επίσης, με την ίδια διαιτητική αγωγή οι ενάγουσες ζητούν να υποχρεωθεί η εταιρεία να τους καταβάλει χρηματική ικανοποίηση για ηθική βλάβη στην α' 10.000.000 ευρώ, στην β' 5.000.000 ευρώ και στην γ' 15.000.000 ευρώ εντόκως από την επίδοση της εν λόγω διαιτητική αγωγής άλλως από την επίδοση της ασκηθησομένης προσφυγής – αγωγής τους, καθώς και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ στην καταβολή του συνόλου της αμοιβής των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας και των αμοιβών των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Επιπλέον, με την από 4.6.2019 διαιτητική αγωγή, οι ως άνω εταιρείες ζήτησαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλει το ποσό των 640.000 ευρώ για φερόμενη μη συμμόρφωση της ΕΤΑΔ στο διατακτικό της 32/2011 διαιτητικής αγωγής από 1.4.2019 και εντεύθεν και στο ποσό των 5.000 ευρώ ημερησίως από την άσκηση της διαιτητικής αγωγής και μέχρι την τελευταία συζήτηση στο ακροατήριο της αγωγής αυτής, καθώς και το ποσό του 1.000.000 ευρώ για κάθε μία εκ των εναγουσών για τη φερόμενη ηθική βλάβη τους και το σύνολο της δικαστικής δαπάνης και των αμοιβών των διαιτητών.

Οι ανωτέρω αγωγές χαρακτηρίζονται από επικάλυψη, άλλως επανάληψη απαιτήσεων από την ίδια πραγματική και νομική αιτία.

Σημειώνεται ότι δεν είθισται να επιδικάζονται από τα Ελληνικά Δικαστήρια για αποζημίωση ηθικής βλάβης ποσά ύψους όσο η συνολικά διεκδικούμενη από την Αττικός Ήλιος αποζημίωση για την αιτία αυτή.

Εξάλλου, με την από 10 Ιουνίου 2019 πράξη επιβολής αναγκαστικής εκτέλεσης – κατασχετήριο, η «Αττικός Ήλιος» επέβαλε αναγκαστική κατάσχεση σε βάρος της ΕΤΑΔ εις χείρας, μεταξύ άλλων, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, της Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ, της Τράπεζας Eurobank Ergasias ΑΕ, της Άλφα Τράπεζας ΑΕ, της Άττικα Μπανκ ΑτΕ και της Τράπεζας της Ελλάδος για το ποσό των 43.965.050 ευρώ από φερόμενες ως οφειλόμενες χρηματικές ποινές, που κατά τους αντιδίκους μας επιβλήθηκαν στην ΕΤΑΔ με την υπ' αριθ. 4/2006 διαιτητική απόφαση. Προς απόκρουση της κατάσχεσης αυτής η ΕΤΑΔ κατέθεσε ανακοπή καθώς και την από 14.6.2019 αίτηση προσωρινής ρύθμισης κατάστασης. Με την τελευταία ζήτησε και πέτυχε την έκδοση προσωρινής διαταγής, με την οποία ανεστάλη προσωρινά η εκτέλεση των προσβαλλομένων επιταγής, τίτλου και πράξης κατάσχεσης εις χείρας τρίτων καθ' ων τραπεζών που είχε επισπεύσει η «Αττικός Ήλιος» για το πέραν των 10.000 ευρώ ποσό και διέταξε τις καθών Τράπεζες να συνεχίζουν να εκτελούν προσωρινά όλες τις τραπεζικές εργασίες για λογαριασμό της ΕΤΑΔ, πέραν του ποσού των 10.000 ευρώ μέχρι τη συζήτηση της αίτησης προσωρινής ρύθμισης της κατάστασης και υπό τον όρο συζήτησής της κατά την ορισθείσα δικάσιμο, ήτοι την 20.9.2019.

Επιπρόσθετα, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., έχουν ασκήσει την από 10-9-2015 με ΓΑΚ 83910/2015 και ΑΚΔ 3072/2015 αγωγή κατά της ΕΤΑΔ, και πρώην μελών του ΔΣ, με την οποία ζητούν να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ και τα πρώην μέλη Δ.Σ. αυτής να της καταβάλουν χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης και, συγκεκριμένα συνολικού ύψους 10.000.000 € στην καθεμία, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 5-10-2017, οπότε αναβλήθηκε για την 18-4-2019, ημερομηνία κατά την οποία συζητήθηκε.

Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ έχει ασκήσει κατά της απορροφηθείσας από την ΕΤΑΔ εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και μέλος του ΔΣ της εταιρείας αυτής την από 20-2-2015 με ΓΑΚ 21136/2015 και ΑΚΔ 673/2015 αγωγή της, με την οποία ζητά 20.000.000€ για ηθική βλάβη, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, αναβλήθηκε για την 21-2-2019 για να αναβληθεί εκ νέου για την 9.5.2019.

Οι ανωτέρω δύο αγωγές δεν αναμένεται να ευδοκιμήσουν.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2018.

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.

Τα παρακάτω ποσά αφορούν σε δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

	31/12/2018	**31/12/2017**
Έως ένα (1) έτος	42.053	42.053
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	83.868	111.645
Πέραν των πέντε (5) ετών	332	14.607
	126.253	**168.306**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	19.687	79.826
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	65.044

	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες	4.437	20.831

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	241.978	363.359

	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	-	24.070

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από μερίσματα	393.631	4.712.478

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες (μισθώματα)	-	88.649

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από μισθώματα	5.177.098	3.297.526

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες (μισθώματα)	24.594	23.397

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από μισθώματα	1.206.111	1.193.833
Έσοδα από μερίσματα	650.000	100.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Αμοβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.310.740	1.095.008

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 455.459 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 ανήλθαν στα € 274.108. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	313.288	177.456
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	142.170	96.652
	455.459	**274.108**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 855.281 (17 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 (13 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 820.899.

Η σχέση των προαναφερθέντων συγγενικών οντοτήτων με την Εταιρεία συνοψίζεται ως εξής:

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

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

α) Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/03/2019 η κα Γαλάτεια Έλλη Κακούλλου παραιτήθηκε από την ιδιότητα του Μέλους Δ.Σ. και το Δ.Σ αποφάσισε ομόφωνα την ανασυγκρότηση τους. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι η εξής:

Ιωάννης Πολύζος	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Γιώργος Τερζάκης	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ 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.

β) Στις 24.06.2019 η έκτακτη γενική συνέλευση αποφάσισε την διανομή στη μοναδική μέτοχο, ως μέρισμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 71 του Ν.4607/2019, ποσού € 21.188.468 εκ των αποθεματικών που σχηματίστηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 παρ. 2 περ α' του Ν.3220/2004.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 31/7/2019.

Αθήνα, 31/7/2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Ιωάννης Πολύζος	Γεώργιος Τερζάκης

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
ΑΔΤ AI014736	Αρ.μητρώου Αδείας Α 65254	Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση **ενέκρινε** τις ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της εικοστής (01.01.2018 – 31.12.2018) εταιρικής χρήσης, που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, καθώς και τις επ' αυτών εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών.

Θέμα 2ο: Έγκριση της συνολικής διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.

Επί του δεύτερου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης, αφού έλαβε υπόψη του όλα τα οικονομικά στοιχεία που υποβλήθηκαν από την Εταιρεία για την εικοστή εταιρική χρήση, καθώς και τις ως άνω εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών, εισηγήθηκε την έγκριση της συνολικής διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση **ενέκρινε** τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και την απαλλαγή των Ελεγκτών, σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.

Θέμα 3ο: Εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019 και καθορισμός της αμοιβής τους.

Επί του τρίτου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης, ανέφερε ότι για τον διορισμό Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τον τακτικό έλεγχο των εξαμηνιαίων και ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης της εικοστής πρώτης εταιρικής χρήσης (01.01.2019 – 31.12.2019), η Εταιρεία ζήτησε προς διευκόλυνση του μετόχου την υποβολή προσφορών από τις κάτωθι ελεγκτικές εταιρείες Ernst & Young, Grant Thornton, KPMG και Deloitte. Προσφορές υπέβαλαν οι Grant Thornton, Ernst & Young και KPMG, οι οποίες τέθηκαν υπόψη του μετόχου.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση**, εξέλεξε** την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών – λογιστών με την επωνυμία **Grant Thornton**, η οποία θα αναλάβει τον έλεγχο των ετησίων και εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας καθώς και την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης για την εικοστή πρώτη εταιρική χρήση (01.01.2019 – 31.12.2019), έναντι συνολικής αμοιβής €75.000, πλέον ΦΠΑ, και σύμφωνα με τους λοιπούς όρους της από 05.08.2019 προσφοράς της.

Θέμα 4ο: Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων Προέδρου, Διευθύνοντος Συμβούλου και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση από 01.01.2018 έως 31.12.2018 και προέγκριση αυτών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019.

Επί του τέταρτου θέματος της ημερήσιας διάταξης και από τα στοιχεία που εμπεριέχονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση, ο παριστάμενος Διευθύνων Σύμβουλος ανέφερε ότι κατά την εικοστή εταιρική χρήση καταβλήθηκαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου οι κάτωθι συνολικές αμοιβές (συμπεριλαμβανομένων ασφαλιστικών εισφορών) και αποζημιώσεις, σύμφωνα με την απόφαση περί προέγκρισης καταβολής της από 20.12.2018 Τακτικής Γ.Σ. της Εταιρείας και των από 14.02.2018 συμβάσεων παροχής υπηρεσιών, εν συνεχεία των αποφάσεων της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, για το Διευθύνοντα Σύμβουλο και την Εντεταλμένη Σύμβουλο, και ειδικότερα στον καθένα ξεχωριστά τα παρακάτω ποσά:

Επώνυμο	Όνομα	Συν.Αποδ.	Εργ. Εισφ.	Κόστος
ΑΝΤΩΝΙΟΥ	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	6.000,00	1.282,80	7.282,80
ΓΡΙΒΕΑΣ	ΠΟΛΥΧΡΟΝΗΣ	25.000,00	4.489,80	29.489,80
ΚΑΚΟΥΛΛΟΥ	ΓΑΛΑΤΕΙΑ	98.959,93	18.384,99	117.344,92
ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	25.930,00	4.688,64	30.618,64
ΤΕΡΖΑΚΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ	5.512,50	78,04	5.590,54
ΤΕΡΖΑΚΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ	121.306,11	20.863,95	142.170,06
ΤΣΙΤΣΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ	21.930,00	4.688,64	26.618,64
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	930,00	198,84	1.128,84
ΦΙΛΟΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ	27.000,00	4.489,80	31.489,80
ΠΟΛΥΖΟΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ	52.500,00	11.224,50	63.724,50
Γενικά Σύνολα :		**385.068,54**	**70.390,00**	**455.458,54**

Αναφορικά δε με την προέγκριση των αμοιβών για την τρέχουσα χρήση, ο Διευθύνων Σύμβουλος υπενθύμισε ότι οι αμοιβές όλων των μελών του Δ.Σ. καθορίστηκαν δυνάμει της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, όπου αφενός εγκρίθηκαν κατά τη διάταξη του άρθρου 23Α του Κ.Ν.2190/1920 οι συμβάσεις παροχής υπηρεσιών του Διευθύνοντος Συμβούλου και της Εντεταλμένης Συμβούλου και καθορίστηκε η ετήσια σταθερή αμοιβή του Προέδρου του Δ.Σ. και των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και η αμοιβή για τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση:

α) **ενέκρινε** απολογιστικά τις αμοιβές και τα έξοδα, που κατεβλήθησαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 01.01.2018 – 31.12.2018, ως ανωτέρω, και

β) **προενέκρινε:**

- αμοιβές για την τρέχουσα χρήση (01.01.2019 - 31.12.2019) ως εξής:

i. για το Διευθύνοντα Σύμβουλο ετήσιες αμοιβές όπως αυτές καθορίστηκαν δυνάμει της από 14.02.2018 συμβάσεων παροχής υπηρεσιών, εν συνεχεία των αποφάσεων της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας,

ii. για την Εντεταλμένη Σύμβουλο αμοιβές, όπως αυτές καθορίστηκαν δυνάμει της από 14.02.2018 συμβάσεων παροχής υπηρεσιών, εν συνεχεία των αποφάσεων της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, αναλογικά και μέχρι την ημερομηνία απαλλαγής της από τα καθήκοντα της Εντεταλμένης Συμβούλου (26.02.2019),

ii. για τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ετήσια αμοιβή ύψους €60.000,

iii. για κάθε ένα από τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ετήσια αμοιβή ύψους €24.000 καθώς και,

iv. αμοιβή €1.500 ανά συνεδρίαση στον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου, με ανώτατο ποσό ετησίως το ποσό των €6.000 καθώς και ποσό €1.000 ανά συνεδρίαση για κάθε ένα από τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, με ανώτατο ποσό ετησίως το ποσό των €4.000, ανεξαρτήτως του αριθμού των συνεδριάσεων που θα πραγματοποιηθούν.

Θέμα 5ο: Διανομή Κερδών.

Επί του πέμπτου θέματος της ημερήσιας διάταξης, η Γενική Συνέλευση, αφού έλαβε υπόψη την από 31.07.2019 πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, **ενέκρινε** την εισήγηση του Δ. Σ. για τη μη διανομή μερίσματος εκ των κερδών της κλειόμενης χρήσης.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος προς συζήτηση, λύθηκε η συνεδρίαση και στη συνέχεια υπογράφηκε το παρόν πρακτικό από τους παρακάτω:

Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Πολύζος

Ο Εκπρόσωπος του Μετόχου
Στέφανος Γιουρέλης

Ο Γραμματέας
Στέφανος Παπαμιχαήλ

Ακριβές αντίγραφο
από το Βιβλίο Πρακτικών Γενικών Συνελεύσεων

Αθήνα, 24.09.2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ιωάννης Πολύζος

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΑΡ. 62
Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της 24ης Σεπτεμβρίου 2019
ΑΡ.Μ.ΑΕ.: 41714/06/Β/98/41
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 003113401000

Στην Αθήνα, σήμερα, 24 Σεπτεμβρίου 2019, ημέρα Τρίτη και ώρα 15:00, στα γραφεία της εταιρείας με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία» (πρώην «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία»), επί της οδού Βουλής, αριθμ. 7 στην Αθήνα, συνήλθε ο μοναδικός μέτοχος αυτής σε Τακτική Γενική Συνέλευση, εν συνεχεία της από 31.07.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, προκειμένου να λάβει απόφαση για τα παρακάτω θέματα ημερήσιας διάταξης:

ΘΕΜΑΤΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

1. Υποβολή και Έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018, μετά των επ' αυτών Εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών.
2. Έγκριση της συνολικής διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών, σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.
3. Εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019 και καθορισμός της αμοιβής τους.
4. Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων Προέδρου, Διευθύνοντος Συμβούλου και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση από 01.01.2018 έως 31.12.2018 και προέγκριση αυτών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019.
5. Διανομή Κερδών.
6. Λοιπά θέματα και Ανακοινώσεις

Της συνελεύσεως προήδρευσε προσωρινά ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κ. Ιωάννης Πολύζος, ο οποίος προσέλαβε ως γραμματέα το δικηγόρο της Εταιρείας, κ. Στέφανο Παπαμιχαήλ.

Παρέστησαν οι :

Μέτοχος	Μετοχές – Ψήφοι	Στοιχεία Αντιπροσώπου
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	Εκατόν είκοσι τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες (123.620.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,50 εκάστη, αναλογία μίας ψήφου για κάθε μετοχή, ήτοι 123.620.000 ψήφοι.	κ. Στέφανος Γιουρέλης, Εντεταλμένος Σύμβουλος της «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.», δυνάμει των από 06.09.2019 και 19.09.2019 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Από την ανάγνωση του άνω πίνακα, κατά του οποίου δεν υπεβλήθη ένσταση και ο οποίος, έτσι, επικυρώθηκε, διαπιστώθηκε ότι παρίσταται νόμιμα, όπως εκπροσωπείται, ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, με το σύνολο των μετοχών αυτού, που αποτελούν και το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

Στη συνέχεια, βεβαιώθηκε τόσο η νόμιμη συγκρότηση της παρούσας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης όσο και η ύπαρξη απαρτίας, εφόσον παρίσταται νομίμως, όπως εκπροσωπείται, ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας και ουδείς είχε αντίρρηση στην πραγματοποίηση της Συνελεύσεως και στη λήψη αποφάσεων ως κατωτέρω.

Στη συνεδρίαση παρέστησαν: ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, κ. Γιώργος Τερζάκης, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Ιωάννης Φίλος, ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης, κ. Κωνσταντίνος Κωτσάκος, ο Οικονομικός Διευθυντής, κ. Νικόλαος Κουκής και η Νομική Σύμβουλος του Δ.Σ., κα Αλεξάνδρα Δελλή.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση, ευρισκόμενη σε απαρτία και συνεδριάζοντας νόμιμα, αφού εξέλεξε ομόφωνα ως Πρόεδρό της, τον Πρόεδρο του Δ.Σ., κ. Ιωάννη Πολύζο και ως Γραμματέα τον κ. Στέφανο Παπαμιχαήλ, εισήλθε στη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

Θέμα 1ο: Υποβολή και Έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018, μετά των επ' αυτών Εκθέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών.

Επί του πρώτου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο παριστάμενος Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας έθεσε υπόψη της Γενικής Συνέλευσης τις Οικονομικές Καταστάσεις της εικοστής εταιρικής χρήσης καθώς και τις επ' αυτών σημειώσεις, οι οποίες, αφού συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), καταχωρήθηκαν στο πρακτικό της από 31.07.2019 συνεδρίασης του Δ.Σ. και, μαζί με τις επ' αυτών εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών, υποβάλλονται, σύμφωνα με όσα ορίζονται στις κείμενες περί ανωνύμων εταιρειών διατάξεις, προκειμένου να εγκριθούν από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Οι εν λόγω ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2018, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, με την επ' αυτών έκθεση ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών καθώς και η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της εικοστής εταιρικής χρήσης, έχουν ως ακολούθως:

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

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

της 31ης Δεκεμβρίου 2018

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

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2018

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 31/7/2019 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr. Οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες 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

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
ΑΔΤ ΑΙ014736	Αρ.μητρώου Αδείας Α 65254	Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ***Α.1. Σκοπός, Θεσμικό Πλαίσιο και Δομή της Εταιρείας 5***
1. Οικονομικές Καταστάσεις 26
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 26
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 27
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 28
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 29
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 30
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 31
2. Γενικές Πληροφορίες 31
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 31
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 31
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 32
3.3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές 34
3.4. Ενοποίηση 37
3.5. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 37
3.6. Επενδύσεις σε ακίνητα 37
3.7. Προκαταβολές μισθωμάτων 38
3.8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 39
3.9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 39
3.10. Μισθώσεις 39
3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 39
3.12. Αποθέματα 40
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 40
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 40
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 40
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 40
3.17. Επιχορηγήσεις 41
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 41
3.19. Δάνεια 41
3.20. Προβλέψεις 42
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 42
3.22. Έσοδα από τόκους 42
3.23. Έσοδα από μερίσματα 42
3.24. Διανομή μερισμάτων 42
3.25. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 42
3.26. Αναταξινομήσεις 44
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 45
4.1. Κίνδυνος αγοράς 45
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 45
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 45
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 45
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 45
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 46
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 47
5.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 47
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 48
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 52
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 53
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 54
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 54
5.7. Αποθέματα 55
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 55
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 56
5.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 57
5.11. Μετοχικό Κεφάλαιο 57
5.12. Λοιπά αποθεματικά 57

5.13. Αποτελέσματα εις νέον ... 59
5.14. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 59
5.15. Λοιπές προβλέψεις ... 61
5.16. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 61
5.17. Δανειακές υποχρεώσεις ... 62
5.18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 62
5.19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 63
5.20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 63
5.21. Λοιπές υποχρεώσεις ... 64
5.22. Κύκλος εργασιών ... 65
5.23. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 65
5.24. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 66
5.25. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 66
5.26. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 67
5.27. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 67
5.28. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 67
5.29. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 68
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 68
6.1. Μερίσματα ... 68
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 68
6.3. Δεσμεύσεις ... 72
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 73
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 74
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 75

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΕΚΘΕΣΗΣ Δ.Σ

Α. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου ... 5
Α.1. Σκοπός, Θεσμικό Πλαίσιο και Δομή της Εταιρείας ... 5
Α.2. Όργανα της Εταιρείας ... 6
Α.3. Εσωτερικός Έλεγχος και Κανονιστική Συμμόρφωση ... 9
Α.4. Εξωτερικός Ορκωτός Ελεγκτής ... 9
Α.5. Οργανωτική Δομή ... 9
Α.6. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη της χρήσης 01.01.2018 – 31.12.2018 ... 9
Α.7. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες ... 12
Α.8. Λειτουργική Διάρθρωση Εταιρείας ... 13
Α.9. Περιβαλλοντικά Θέματα ... 14
Α.10. Εργασιακά θέματα ... 14
Α.11. Κανονιστικά Θέματα ... 15
Α.12. Κανονισμός Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα («GDPR») ... 15
Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2018 ... 15
Α.14. Σημαντικά πεπραγμένα (μεταγενέστερα γεγονότα) 2019 (μέχρι την υποβολή της έκθεσης) ... 18
Α.15. Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία ... 19

Α. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 01.01.2018 – 31.12.2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»), όπως μετονομάσθηκε το 2011 η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ» (Ε.Τ.Α.) μετά τη συγχώνευση δι' απορρόφησης των εταιρειών «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» (Κ.Ε.Δ.) και το 2015 της Εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» (Π.Α.ΜΕ.), έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, όπως έχει αντικατασταθεί από 1/1/2019, από το νόμο 4548/2018.

Σύμφωνα με τα άρθρα 147 επ. του Ν. 4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας υποβάλλει συνημμένα στη Γενική Συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018, με τις επεξηγήσεις πάνω σε αυτές και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Α.1. Σκοπός, Θεσμικό Πλαίσιο και Δομή της Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ είναι σήμερα η μεγαλύτερη εταιρεία διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου και αποτελεί κατά100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. (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 του μεγαλύτερου μέρους της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, πρώην αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών.

Η ΕΤΑΔ, συνεπώς, όπως έχει διευρυνθεί κατόπιν της συγχώνευσης τεσσάρων μεγάλων εταιριών διαχείρισης και αξιοποίησης δημόσιων ακινήτων (ΕΤΑ Α.Ε., Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε., Κ.Ε.Δ Α.Ε. και Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.), αλλά και της κατά τα προαναφερόμενα μεταβίβασης σε αυτήν της κυριότητας μεγάλου αριθμού ακινήτων, συμπυκνώνει όλη την ελληνική εμπειρία και τεχνογνωσία στο κρατικό real estate. Η ΕΤΑΔ θα χρησιμοποιήσει την τεχνογνωσία αυτή, στο πλαίσιο της νέας αναβαθμισμένης αποστολής της καθώς και της διεύρυνσης του σκοπού της, ο οποίος 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 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια καθώς και στο εξωτερικό. Σε αυτά περιλαμβάνονται 210 τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, με σημαντική ποικιλία όπως τα πρώην Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Γκολφ, Χιονοδρομικά Κέντρα, Σπήλαια, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές αλλά και σημαντικού μεγέθους και προοπτικών εκτάσεις προς τουριστική αξιοποίηση, 8 Ολυμπιακά Ακίνητα, περίπου 70.000 τίτλοι ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου καθώς και 1.052 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (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 στα δημόσια ακίνητα περιλαμβάνονται οικόπεδα, αστικά ακίνητα, νησίδες, παλαιοί αιγιαλοί, αγροτεμάχια, και λοιπές εκτάσεις. Αξίζει να τονισθεί ότι το σημαντικότερο έσοδο της Εταιρείας κατά κατηγορία ακινήτων προέρχεται σήμερα από τα Τουριστικά Ακίνητα.

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 προχώρησε σε αναδιοργάνωση και αναβάθμιση των πληροφοριακών της συστημάτων, λαμβάνοντας υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε υπό αξιοποίηση περιουσιακού της στοιχείου, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος κάποιων σημαντικών ακινήτων, 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 υιοθετεί βέλτιστες αρχές διαφάνειας με σκοπό τη διασφάλιση του Δημοσίου Συμφέροντος. Η στρατηγική στόχευση για την αξιοποίηση της περιουσίας της ΕΤΑΔ θέτει ως προτεραιότητα την μακροχρόνια αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων, ενώ σε περίπτωση πώλησης πρέπει να προβλέπονται διαδικασίες καταβολής στην ΕΤΑΔ ελάχιστου τιμήματος.

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

Η αποτύπωση, εξυγίανση, ωρίμανση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου

- Συστηματική διενέργεια έρευνας, νομικών και τεχνικών ελέγχων των περιουσιακών στοιχείων που περιήλθαν στην κυριότητά της, κατ' εφαρμογή του ν.4389/ 2016.
- Καταγραφή, ταξινόμηση και εμπλουτισμός των εργαλείων (software) που έχει στη διάθεσή της η ΕΤΑΔ για την αξιοποίηση της περιουσίας της καθώς και δυνατότητα εξαγωγής δυναμικής πληροφόρησης μέσα από τη χρήση συστημάτων επιχειρηματικής ευφυΐας (BI).
- Εντοπισμός, καταγραφή του συνόλου και περιορισμός των φαινομένων αυθαίρετης κατοχής και του είδους (προστατευόμενη ή μη) των ακινήτων που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο της, και συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς όπου απαιτείται.
- Ταχεία και τυποποιημένη διαδικασία κατηγοριοποίησης περιουσιακών στοιχείων / ακινήτων, με σαφείς και κοινές προδιαγραφές (clustering ακινήτων).
- Ανάπτυξη στρατηγικής αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία ακινήτων.
- Ολοκλήρωση ελέγχου και καθορισμού των ακινήτων (χαρακτηρισμένων Κοινωφελών /Κοινόχρηστων χώρων, μη εντοπισμένων και παραχωρημένων αορίστου χρόνου άνευ ανταλλάγματος) για επιστροφή στο Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με την προβλεπόμενη από το ν. 4389/2016 διαδικασία.

Η βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων

- Επίτευξη βέλτιστης οικονομικής αποδοτικότητας.
- Διαμόρφωση μακροπρόθεσμης, μεσοπρόθεσμης αλλά και βραχυπρόθεσμης στρατηγικής για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.
- Κεφαλαιακή διάρθρωση /χρηματοδότηση.
- Βέλτιστη διαχείριση πόρων και επιδοτήσεων, όπου απαιτούνται ή υπάρχει σχετική δυνατότητα.

Η επαύξηση της Δημόσιας Αξίας

- Καλύτερη Αξιοποίηση Δημόσιας Περιουσίας και δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα.
- Διαβούλευση με Ενδιαφερόμενα Μέρη.
- Μέτρηση και παρακολούθηση περιβαλλοντικού αποτυπώματος / βελτιστοποίηση διαδικασιών και διαχείρισης πόρων.
- Προώθηση επενδύσεων και βιώσιμης ανάπτυξης.
- Άριστη ποιότητα υπηρεσιών και ανταγωνιστικότητα.
- Καινοτομία και εξωστρέφεια.

Η βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

Εφαρμογή υλοποίησης επιχειρηματικών δράσεων, στόχων και κύριων δεικτών απόδοσης (KPI's) που αφορούν στον Άξονα Θεσμικό Πλαίσιο και Διακυβέρνηση και ειδικότερα:

- Στόχοι διασφάλισης βέλτιστων πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης, εσωτερικού ελέγχου και εν γένει, υπεύθυνης διοίκησης, λογοδοσίας και αξιοκρατίας.
- Διαφάνεια, Πληροφόρηση, και πλαίσιο αναφορών.
- Προώθηση διαφορετικότητας σε θέσεις ευθύνης (ΔΣ και ανώτατες διοικητικά θέσεις).

Α.2. Όργανα της Εταιρείας

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

Γενική Συνέλευση

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 σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία.

Διοικητικό Συμβούλιο

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 Εταιρείας ή της Γενικής Συνέλευσης.

Από τις 18 Φεβρουαρίου 2018 η σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας είχε την ακόλουθη μορφή:

1. Ιωάννης Πολύζος, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου.
2. Γεώργιος Τερζάκης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Γαλάτεια Έλλη Κακούλου, Εντεταλμένη Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
4. Πολυχρόνης Γριβέας, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
5. Αθανάσιος Παπανικολάου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
6. Ευαγγελία – Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
7. Ιωάννης Φίλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ιωάννης Πολύζος, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1946. Είναι κάτοχος διπλώματος Αρχιτέκτονα από το Ecole Speciale d'Architecture de Paris και Πολεοδόμου από το Institut d'Urbanisme de Paris-Dauphine. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου από το Πανεπιστήμιο Paris-Vincennes καθώς και διδακτορικού από το Πανεπιστήμιο Toulouse - le Mirail. Το 1993 εξελέγη Αναπληρωτής Καθηγητής Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και το 1998 Καθηγητής. Διετέλεσε Πρόεδρος του Ινστιτούτου Γεωπονικών Επιστημών «Κτήμα Συγγρού» (2002-2003), Πρόεδρος της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ (1999-2003) και Πρόεδρος της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Πολυτεχνείου Κρήτης (2004-2005). Επίσης, διετέλεσε Αντιπρύτανης Οικονομικού Προγραμματισμού και Ανάπτυξης του ΕΜΠ (2006-2010), καθώς και Πρόεδρος του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου & Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας (2009-2012). Έχει διευθύνει πολλά ερευνητικά προγράμματα με κύριο αντικείμενο την προστασία και αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, αλλά και την διατύπωση αρχών, στόχων και πολιτικών για την προστασία και βελτίωσή του.

Γεώργιος Τερζάκης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1963. Είναι κάτοχος διπλώματος Πολιτικού Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Απόφοιτος της Στρατιωτικής Σχολής Ευέλπιδών και Πτυχιούχος Μηχανικός της Σχολής Τεχνικής Εκπαίδευσης Μηχανικών. Διαθέτει επαγγελματική πιστοποίηση σε θέματα Τεχνικού Υγιεινής & Ασφάλειας από το ΕΛΙΝΥΑΕ. Είναι μέλος του ΤΕΕ και του Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Ελλάδας. Έχει εργαστεί ως Διευθυντής Έργων ΝΑΤΟ του ΓΕΣ και έχει μακρά εμπειρία στην καταγραφή και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στην κατασκευή μεγάλων τεχνικών έργων (Βιομηχανικά Ενεργειακά, Λιμενικά, Οδοποιίας και Ειδικά Έργα Υποδομής). Από το 2008 έως το 2015 εργάστηκε ως Τεχνικός Σύμβουλος με εξειδίκευση σε κοστολογήσεις, εκτιμήσεις, καθώς και οικονομοτεχνικά και νομοτεχνικά θέματα σε δημόσια έργα. Από τον Ιούνιο 2015 μέχρι τον Ιανουάριο 2018 διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ΕΤΑΔ.

Γαλάτεια Έλλη Κακούλου, Εντεταλμένη Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1965. Διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τραπεζικό τομέα και ειδικότερα στις χρηματοδοτήσεις έργων Project Finance στον τομέα των ακινήτων, των υποδομών και της ενέργειας. Εργάστηκε στην Alpha Bank από το 1999 έως το 2018, όπου διατέλεσε επικεφαλής του Structured Finance (Project Finance και Real Estate Finance) για 13 έτη, ενώ εργάστηκε και στην Επιχειρηματική Τραπεζική (Corporate Banking), ολοκληρώνοντας με επιτυχία κατά τη θητεία αυτή πολλαπλές συναλλαγές τόσο στις αγορές της Ελλάδος όσο και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης στους παραπάνω τομείς. Από το 1994 έως το 1999, διατέλεσε Senior Executive στο Institutional Banking στην National Westminster Bank στην Αθήνα σε χρηματοδοτήσεις στον δημόσιο τομέα και στις ΔΕΚΟ, ενώ ξεκίνησε την καριέρα της στην Εποπτεία τραπεζών στην Ομοσπονδιακή Τράπεζα της Νέας Υόρκης (Federal Reserve Bank of New York). Σπούδασε Μαθηματικά στο Columbia College της Νέας Υόρκης (BA) και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου Masters σε International Banking and Finance από το School of International and Public Affairs του Columbia University.

Πολυχρόνης Γριβέας, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1974. Είναι απόφοιτος του Johnson & Wales University στις ΗΠΑ με Masters of Business Administration και του IHTTI στην Ελβετία με τίτλο σπουδών Hotel Management Diploma. Φοίτησε επίσης στο Harvard Business School και Cornell University σε θέματα εκπόνησης επιχειρηματικών στρατηγικών, διαχείριση διαπραγμάτευσης και ηγεσίας. Από το 2006 έως το 2017 κατείχε τη θέση του Εκτελεστικού Αντιπροέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ, όπως και του Προέδρου και Διευθύνοντα Συμβούλου της θυγατρικής της Αστήρ Μαρίνα και διαχειρίστηκε την αποκρατικοποίηση της εταιρείας, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα σημαντική λειτουργική κερδοφορία. Έχει επίσης εργασθεί σε διευθυντικές θέσεις στις ξενοδοχειακές εταιρείες Fairmont Hotels & Resorts, XV Beacon Hotel και στο μεγαλύτερο καζίνο στον κόσμο Foxwoods Resorts & Casinos στις Η.Π.Α. Εργάστηκε επίσης ως Chief Operating Officer στην ξενοδοχειακή αλυσίδα Sofitel Capsis και ως Γενικός Διευθυντής στο Sofitel Rhodes από το 2003 μέχρι το 2006. Από τον Απρίλιο του 2011 διετέλεσε επίσης Σύμβουλος Διοίκησης της Εθνικής Τράπεζας για θέματα που αφορούν στη διαχείριση του ξενοδοχειακού χαρτοφυλακίου της. Από τον Αύγουστο του 2018 είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου των ΕΛΤΑ.

Αθανάσιος Παπανικολάου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1963. Είναι απόφοιτος Βαρβακείου, σπούδασε Οικονομικά στο Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) με εξειδίκευση στο Marketing και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου Master στο Διεθνές Management από το Πανεπιστήμιο INSEAD στο Παρίσι. Είναι Διευθύνων Σύμβουλος στον Όμιλο MIG και Εκτελεστικός Πρόεδρος στον Όμιλο Εστίασης της Vivartia. Έχει εξειδίκευση στο λιανικό εμπόριο και στην Οργάνωση και Διοίκηση μεγάλων οργανισμών, έχοντας διατελέσει Γενικός Διευθυντής στην Continent Hellas (Carrefour), όπου εργάστηκε στη Γαλλία και

στην Ελλάδα για 8 χρόνια, Διευθύνων Σύμβουλος στην Αρτοβιομηχανία Βενέτης για 3,5 χρόνια, Γενικός Διευθυντής (2001-2007) και Διευθύνων Σύμβουλος (2007-2011) στον Όμιλο Everest, Διευθύνων Σύμβουλος (2011-2017) στον κλάδο Εστίασης του Ομίλου Vivartia (Goody's, Everest, Olympic Catering), ενώ ταυτόχρονα διατελεί Αντιπρόεδρος του Ομίλου Vivartia (ΔΕΛΤΑ, Μπάρμπα Στάθης, Goody's, Everest). Είναι Πρόεδρος του ΣΕΠΟΑ (Σύνδεσμος Επώνυμων Οργανωμένων Αλυσίδων Εστίασης) και μέλος του ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων). Επιπροσθέτως, από το Νοέμβριο του 2016, έχει αναλάβει τα καθήκοντα του Προέδρου του ΔΣ του Ομίλου Υγεία.

Ευαγγελία – Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1976. Έχει πάνω από 20 χρόνια εμπειρίας στον τομέα των επενδύσεων Real Estate και ειδικεύεται στη διαχείριση και αξιολόγηση ακινήτων. Είναι πτυχιούχος και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου από το City University of London (BSc Property Valuation & Finance και MSc Property Investment) ενώ κατέχει Diploma σε Micro-Economics από το London School of Economics. Είναι Ορκωτός Εκτιμητής (MRICS) και Εξεταστής επαγγελματικής επάρκειας. Ως Ανώτερο Στέλεχος σε πολυεθνικές εταιρείες ήταν υπεύθυνη για την αξιολόγηση και ανάπτυξη ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό, με έμφαση σε σύνθετα αναπτυξιακά έργα. Από το 2011, ως συνεργάτης της Cushman & Wakefield, συνεργάστηκε με πολλούς θεσμικούς φορείς και ομίλους εταιρειών. Από τον Απρίλιο 2015 συμμετέχει στο ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ.

Ιωάννης Φίλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1962. Είναι απόφοιτος της ΑΣΟΕΕ, κάτοχος MBA (University of Connecticut, ΗΠΑ) και Δρ Παντείου Πανεπιστημίου. Έχει αποκτήσει τους επαγγελματικούς τίτλους πιστοποιημένου ελεγκτή CIA/2000 και CFE/2004. Έχει εργαστεί στην Arthur Andersen για 7 έτη, στη συνέχεια ως σύμβουλος ιδιωτικών και δημοσίων επιχειρήσεων, καθώς και ως μέλος ΔΣ και Ελεγκτικών Επιτροπών. Την περίοδο 2000-2007 δίδαξε στην ΑΣΟΕΕ και από το 2008 είναι μέλος ΔΕΠ 'Ελεγκτικής – Διεθνών Προτύπων' στο τμήμα Δημόσιας Διοίκησης του Παντείου Πανεπιστημίου, στο οποίο είναι Αναπληρωτής Καθηγητής. Το 2016 διετέλεσε Αναπληρωτής Πρύτανης Οικονομικού και Ανάπτυξης στο ίδιο Πανεπιστήμιο. Επίσης έχει διατελέσει Μέλος του Συμβουλίου Ποιοτικού Ελέγχου (ΣΠΕ) της ΕΛΤΕ (2014- σήμερα) και Μέλος ΔΣ του Ελληνικού Ινστιτούτου Επιχειρηματικής Ηθικής (EBEN Gr). Είναι συγγραφέας βιβλίων και άρθρων σε ελληνικά και ξενόγλωσσα επιστημονικά περιοδικά και ομιλητής σε πολλά επαγγελματικά και επιστημονικά συνέδρια, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Από τον Αύγουστο του 2018 είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου των ΕΛΤΑ.

Επιτροπή Ελέγχου (Audit Committee)
Στελεχώνεται από τρία (3) Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενώ ένα μέλος της κατέχει επαρκή τεχνογνωσία και εμπειρία σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι:

1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος - Καθηγητής Λογιστικής και Ελεγκτικής.
2. Πολυχρόνης Γριβέας, Μέλος– Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος – Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για:

- Την επισκόπηση της επάρκειας α) του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων και β) της διαδικασίας παρακολούθησης της συμμόρφωσης με τους νόμους και τους κανονισμούς.
- Την επισκόπηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με σκοπό τη διασφάλιση της ακεραιότητας των οικονομικών καταστάσεων.
- Τη διαδικασία επιλογής, καθώς και την παρακολούθηση της απόδοσης και της ανεξαρτησίας των Εξωτερικών Ελεγκτών.
- Την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας και απόδοσης της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε έξι φορές κατά το 2018 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τις Εργασίες της.

Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης (Management Committee)
Στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης συμμετέχουν ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Εντεταλμένος Σύμβουλος και οι Γενικοί Διευθυντές της Κεντρικής Υπηρεσίας. Κατά την κρίση της διοίκησης, στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης δύναται να συμμετέχει η Νομική Υποστήριξη της Διοίκησης δια του Νομικού Συμβούλου Διοίκησης, ο Διευθυντής της Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού η και λοιπά κατά περίπτωση στελέχη της εταιρείας.

Α.3. Εσωτερικός Έλεγχος και Κανονιστική Συμμόρφωση

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (ΜΕΕ) είναι ανεξάρτητη και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, από την οποία και εποπτεύεται. Η ΜΕΕ ακολουθεί τα διεθνή επαγγελματικά πρότυπα και βασίζει τις δραστηριότητες της στη μεθοδολογία βάσει κινδύνων (Risk Based Approach).

Η ΜΕΕ 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. Στα στελέχη της ΜΕΕ διασφαλίζεται η πλήρης ελευθερία και απρόσκοπτη πρόσβαση σε αρχεία, υπηρεσίες, λογιστικά στοιχεία και βιβλία, φυσικά περιουσιακά στοιχεία και προσωπικό της ΕΤΑΔ. Η ΜΕΕ συστάθηκε και ενσωματώθηκε στην οργανωτική δομή της Εταιρείας, για πρώτη φορά το 2018. Την ίδια χρονιά προσλήφθηκε ο Διευθυντής της ΜΕΕ ενώ μέσα στο 2019 στη ΜΕΕ εντάχθηκαν δύο ακόμα ελεγκτές. Η ΜΕΕ εντός του 2018 υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις πεπραγμένων οι οποίες παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ο Τομέας Κανονιστική Συμμόρφωση αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ μέσω της Επιτροπής Ελέγχου από την οποία και εποπτεύεται, ενώ βασικός της στόχος είναι ο σχεδιασμός, η οργάνωση, η υλοποίηση και η διαχείριση του Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης που θεσπίζει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με σκοπό:

- τη διασφάλιση της συμμόρφωσης του συνόλου της Εταιρείας με το ισχύον κανονιστικό/νομοθετικό και ηθικό πλαίσιο, τις διεργασίες, τις επιμέρους διαδικασίες και τις βέλτιστες πρακτικές (διεθνή πρότυπα) διαχείρισης της συμμόρφωσης, καθώς επίσης και
- τη διασφάλιση της διαχείρισης κινδύνων για την κανονιστική συμμόρφωση, αλλά και της αποφυγής υποθέσεων δωροδοκίας και διαφθοράς καθώς και του συστήματος επιχειρησιακής συνέχειας (Business Continuity) για την κανονιστική συμμόρφωση.

Ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης κατά το 2018 παρουσίασε στο Διοικητικό Συμβούλιο :
α) τον Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς και
β) την Πολιτική Δώρων και Φιλοξενίας

Α.4. 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 του Ορκωτού Ελεγκτή είναι η Επιτροπή Ελέγχου. Η διάρκεια του οικονομικού έτους είναι δώδεκα (12) μήνες, με αρχή την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους, και λήξη την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Α.5. Οργανωτική Δομή

Εντός του 2018 η ΕΤΑΔ ΑΕ ολοκλήρωσε τη νέα Οργανωτική Δομή της Κεντρικής Υπηρεσίας η οποία διαρθρώνεται στις κάτωθι Γενικές Διευθύνσεις και την Αυτοτελή Οργανική Μονάδα Ανθρώπινου Δυναμικού.

- Γενική Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακινήτων και Επιχειρηματικών Μονάδων (ΓΔΑΑ &ΕΜ)
- Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης (ΓΔΧΑ&ΤΥ)
- Γενική Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικής Υποστήριξης (ΓΔΟ&ΔΥ)

Οι Γενικές Διευθύνσεις της Εταιρείας αναφέρονται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και διαρθρώνονται σε Μονάδες και επιμέρους Τομείς. Επίσης στην Εκτελεστική Διοίκηση της ΕΤΑΔ υπάγονται απευθείας οι ακόλουθες αυτοτελείς οργανικές μονάδες:

- Νομική Υποστήριξη Διοίκησης
- Γραφείο Διοίκησης
- Τομέας Διαχείρισης Κινδύνων
- Τομέας Μάρκετινγκ, Δημοσίων Σχέσεων και Εταιρικών Υποθέσεων

Η νέα Οργανωτική Δομή στοχεύει στον καλύτερο επιμερισμό των δραστηριοτήτων της εταιρείας και στην επίτευξη των στόχων μέσα από τον αποτελεσματικό συντονισμό των έργων των Γενικών Διευθύνσεων. Ωστόσο, η εφαρμογή του μοντέλου της νέας οργανωτικής δομής συνεχίζει να παρακολουθείται με σκοπό τον εντοπισμό πιθανών παρεμβάσεων, απαιτούμενων για τη βέλτιστη υποστήριξη και αποτελεσματικότητα του.

Α.6. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη της χρήσης 01.01.2018 – 31.12.2018

Εξέλιξη του κύκλου εργασιών της Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 47,4 εκατ. έναντι ποσού € 47,6 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017), δηλαδή μειώθηκε κατά ποσοστό 0,51%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 69% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα παρουσιάζουν μια μικρή μείωση σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση ενώ σημαντική αύξηση παρουσίασαν τα έσοδα του Υποκαταστήματος «Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού».
Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2018 σε € 41,54 εκατ., μειωμένο κατά ποσοστό 36,06% σε σχέση με τη χρήση 2017, οπότε είχε ανέλθει σε € 64,98 εκατ. Σημαντική επίδραση στη μείωση του Λειτουργικού Κόστους είχε η μείωση των λοιπών προβλέψεων (σημ.5.25). Τα Λειτουργικά Κόστη εξαιρουμένων των προβλέψεων αυξήθηκαν στη χρήση κατά 3,61%.

Πίνακας 1:

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας στις 31/12/2018 και στις 31/12/2017

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	17.383	16.404	Αύξηση 6%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	13.161	12.656	Αύξηση 4%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.621	2.553	Αύξηση 3%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	6.499	31.155	Μείωση 79%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	1.881	2.211	Μείωση 15%
Λειτουργικό Κόστος	**41.545**	**64.979**	**Μείωση 36%**

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας μειώθηκαν κατά 15,02 εκατ. σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2018 σε κέρδη € 7,8 εκ. έναντι κερδών ύψους € 22,86 εκατ. το 2017. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από α) την αναγνώριση ζημιών αναπροσαρμογής των επενδυτικών ακινήτων λόγω της μείωσης της εύλογης αξίας των υφιστάμενων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας κατά € (0,2) εκ. το 2018, έναντι κερδών αναπροσαρμογής € 36,55 εκ. το 2017 και β) τη μείωση των προβλέψεων της χρήσης από € 31,15 εκ. το 2017 σε € 6,5 εκ. το 2018.
Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2018 σε € 7,5 εκ., από τα οποία € 393 χιλ. αφορούν το μέρισμα από το Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας, € 650 χιλ. αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέας ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 7,1 εκ. το 2017 (5,67%). Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2018 σε € 2,6 εκ. έναντι € 2,3 εκ. το 2017 (15,24%) και αφορούν κυρίως τόκους υπερημερίας (κυρίως καθυστερήσεις στην πληρωμή υποχρεώσεων σχετικά με δικαστικές υποθέσεις).
Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2018) σε € 12,7 εκ. έναντι κερδών € 26,55 εκ. την προηγούμενη χρήση (2017), σημειώνοντας αρνητική μεταβολή € 13,85 εκ.

Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2018 ανήλθαν σε € 1.070 εκ. έναντι € 1.022,46 εκ. την προηγούμενη χρήση (2017). Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται στην αναγνώριση 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 31.12.2018 σε € 895,6 εκατ. έναντι € 828,5 εκατ. την 31.12.2017.
Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2018, συνέχισε για σημαντικό αριθμό επιπλέον ακινήτων: 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.
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 € 89,78 εκατ. έναντι € 106,6 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017). Από αυτές, ποσό € 89,53 (2017: € 106,3 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 31.12.2018 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 48,9 εκατ. έναντι € 50,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017).
Από αυτές, ποσό € 15,90 εκ. (2017: € 19,6 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 5.17 «Δανειακές υποχρεώσεις».

Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν το 2018 στο ποσό € 945,45 εκατ. έναντι ποσού € 867,4 εκατ. την συγκριτική χρήση (2017). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 630 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 € 67,2 εκατ.
Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 77,23%, έναντι 73,93% την περσινή χρήση (2017). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 67,2 εκατ. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2018 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 22,77% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 26,07% την περσινή χρήση (2017). Συγκεκριμένα, την 31.12.2018 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 278,78 εκατ. έναντι € 305,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2017), ήτοι μείωση ποσοστού 9 %. Αναλυτικότερα την 31.12.2018 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 75 εκατ. (2017: € 84,7 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 203,74 εκατ. (2017: € 221,2 εκατ.).
Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 73,4 εκατομμύρια 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 βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 15,9 εκ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζονται κάποιοι ενδεικτικοί, χρηματοοικονομικοί δείκτες για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες οικονομικής διάρθρωσης	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2018	%	31/12/2017	%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	153.949.540 / 1.232.325.746	12,49%	150.864.606 / 1.183.294.612	12,75%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.078.376.206 / 1.232.325.746	87,51%	1.032.430.006 / 1.183.294.612	87,25%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	953.541.740 / 278.784.005	342,04%	877.370.271 / 305.924.340	286,79%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	278.784.006 / 1.232.325.746	22,62%	305.924.340 / 1.183.294.612	25,85%

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	953.541.740 / 1.232.325.746	77,38%	877.370.271 / 1.183.294.612	74,15%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	953.541.740 / 1.078.376.206	88,42%	877.370.271 / 1.032.430.006	84,98%

Χρηματοοικονομικοί δείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	10.800.531 / 953.541.740	1,13%	20.028.299 / 877.370.271	2,28%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	7.836.830 / 1.232.325.746	0,64%	22.861.539 / 1.183.294.612	1,93%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	104.507.702 / 75.040.201	139,27%	99.408.899 / 84.733.467	117,32%

Χρηματοοικονομικοί δείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2018**	**%**	**31/12/2017**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	153.949.540 / 1.224.235.517	12,58%	150.864.606 / 1.173.324.816	12,86%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.070.285.977 / 1.224.235.517	87,42%	1.022.460.210 / 1.173.324.816	87,14%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	945.451.511 / 278.784.006	339,13%	867.400.475 / 305.924.341	283,53%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	278.784.006 / 1.224.235.517	22,77%	305.924.341 / 1.173.324.816	26,07%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	945.451.511 / 1.224.235.517	77,23%	867.400.475 / 1.173.324.816	73,93%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	945.451.511 / 1.070.285.977	88,34%	867.400.475 / 1.022.460.210	84,83%

Χρηματοοικονομικοί δείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	12.717.009 / 945.451.511	1,35%	27.684.972 / 867.400.475	3,19%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	7.836.830 / 1.224.235.517	0,64%	22.861.539 / 1.173.324.816	1,95%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	104.507.702 / 75.040.201	139,27%	99.408.899 / 84.733.468	117,32%

Α.7. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Α.7.1 Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

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.7.1.1. 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 των 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.

Α.7.1.2. Κίνδυνος Δικαστικών Διεκδικήσεων

Κατά της εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές όπως επίσης και η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγές κατά διαφόρων τρίτων. Η τελική έκβαση, της αγωγής που περιγράφεται αναλυτικά στη σημείωση 6.2δ των Οικονομικών Καταστάσεων, δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Α.7.1.3. 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.

Α.7.1.4. 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.

Α.8. 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:

Πίνακας 3
Εκμεταλλεύσεις / Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Α/Α	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
1.	Κεντρικό Κατάστημα
	Μαρίνες
2.	Μαρίνα Αλίμου
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης

	Χιονοδρομικά Κέντρα
4.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού
5.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
	Ιαματικές Πηγές
6.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού
7.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα
8.	Ιαματική Πηγή Κύθνου
9.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας
10.	Ιαματική Πηγή Υπάτης
	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 πιο σημαντικές από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

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

Α.9. Περιβαλλοντικά Θέματα

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

Οι στόχοι είναι:

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

Βρίσκεται υπό προγραμματισμό η θέσπιση διαδικασίας αποτύπωσης του ενεργειακού αποτυπώματος και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Α.10. Εργασιακά θέματα

Πολιτική Αποδοχών και Παροχών

Η Εταιρεία μετά την αναδιοργάνωση της εσωτερικής της λειτουργίας, εστίασε στο ανθρώπινο δυναμικό της και προχώρησε σε ενέργειες ενίσχυσης εσωτερικής δικαιοσύνης και εξωτερικής ανταγωνιστικότητας ώστε να προσελκύει και να διακρατά στελέχη από την αγορά με τις απαιτούμενες δεξιότητες ανάλογα με τον εκάστοτε ρόλο.

Στο πλαίσιο αυτό εφάρμοσε μία ανταγωνιστική και δίκαια πολιτική αποδοχών και παροχών, λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία της Εταιρείας προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος με ανεξάρτητο και επαγγελματικό τρόπο σύμφωνα με τις αξίες της ιδιωτικής οικονομίας, αλλά και τους ειδικότερους στρατηγικούς στόχους της.

Πολιτική Διαφορετικότητας

Η Εταιρεία αναγνώρισε 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 στο φύλο, αλλά και άλλες πτυχές, όπως η ηλικία, το εκπαιδευτικό και επαγγελματικό υπόβαθρο, τον τόπο κατοικίας και η υπηκοότητα, προσπάθησε να καλλιεργήσει ένα αντίστοιχο υψηλού επιπέδου προφίλ, εξασφαλίζοντας παράλληλα την ίση πρόσβαση σε ευκαιρίες, όπως και στην εκπαίδευση και επαγγελματική κατάρτιση όλων των εργαζομένων.

Α.11. *Κανονιστικά Θέματα*

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 εγκρίθηκαν με την υπ.αριθ, 567/28-11-2018 απόφαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ, ο Κώδικας δεοντολογίας και επαγγελματικής συμπεριφοράς καθώς και η πολιτική δώρων και φιλοξενίας.

Κώδικας Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς

Ο Κώδικας Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς καθιερώνει υψηλά πρότυπα συμπεριφοράς για τους εργαζομένους και ορίζει τους ελάχιστους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας και ηθικής συμπεριφοράς, που πρέπει να τηρούνται τόσο απέναντι στους πελάτες, στους πολίτες και στους προμηθευτές, όσο και μεταξύ των εργαζομένων.

Πολιτική Δώρων και Φιλοξενίας

Η ανταλλαγή δώρων και η φιλοξενία/ψυχαγωγία είναι ευρέως διαδεδομένες πρακτικές στον επιχειρηματικό κόσμο, όπου δύνανται να δημιουργήσουν σε ορισμένες περιπτώσεις σοβαρές ηθικές, νομικές και επικοινωνιακές ανησυχίες. Με την Πολιτική αυτή η ΕΤΑΔ προάγει μία κουλτούρα ακεραιότητας και υπευθυνότητας σε όλο τον Οργανισμό τηρώντας υψηλά πρότυπα ηθικής σε όλες τις επιχειρηματικές σχέσεις και συναλλαγές.

Περαιτέρω έχουν πραγματοποιηθεί όλες οι κατάλληλες προπαρασκευαστικές ενέργειες και αναμένεται εντός του 2019 η έγκριση από το Δ.Σ. των κατωτέρω Πλαισίων – Πολιτικών :
(α) Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
(β) Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας
(γ) Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων.

Α.12. Κανονισμός Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα («GDPR»)

Η Εταιρεία από τον Απρίλιο του 2018 ξεκίνησε διαδικασία υλοποίησης Προγράμματος Συμμόρφωσης στις επιταγές και προβλέψεις του Κανονισμού Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα («Κανονισμός» ή «GDPR»), ο οποίος τέθηκε σε άμεση ισχύ πανευρωπαϊκά στις 25.5.2018.
Κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας το Πρόγραμμα Συμμόρφωσης ανατέθηκε σε δικηγορική εταιρεία που συνέπραξε με εταιρεία Πληροφορικής. Τον Μάιο 2018 έλαβε χώρα λεπτομερής ενημέρωση του συνόλου του προσωπικού, από εκπρόσωπο του Συμβούλου (3 σεμινάρια διάρκεια 3 ωρών έκαστο). Τον Οκτώβριο 2018 η Εταιρεία όρισε, κατ' εφαρμογή των άρθρων 37 – 39 του Κανονισμού, Υπεύθυνη Προστασίας Δεδομένων (DPO) Δικηγόρο της εταιρείας, η οποία κατέχει πολυετή εμπειρογνωσία σε θέματα προσωπικών δεδομένων.
Το Πρόγραμμα Συμμόρφωσης, ως προς τις βασικές αρχές, ολοκληρώθηκε το Δεκέμβριο 2018, οπότε οι Σύμβουλοι παρέδωσαν, μεταξύ άλλων:

- Τη Χαρτογράφηση των Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Data Mapping) κατ' άρθρο 30 του Κανονισμού,
- Legal και Information System audit reports,
- Σχέδια Δηλώσεων Απορρήτου έναντι εργαζομένων και λοιπών τρίτων. Γνωστοποιήθηκαν στο προσωπικό και αναρτήθηκαν στα εταιρικά sites (κεντρικό, Υποκ/των) ή σε εμφανή σημεία όπου δεν υπάρχει site.
- Με την σύμπραξη των ΜΑΔ και ΜΠΣ και υπό τις οδηγίες της DPO δημιουργήθηκε πλατφόρμα για την ηλεκτρονική υποβολή Δηλώσεων των εργαζομένων, με την οποία δεσμεύονται να διαφυλάσσουν τα προσωπικά δεδομένα τρίτων (πελατών, προμηθευτών, προσωπικού), κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους.

Οι άνω Δηλώσεις αποτελούν Παραρτήματα έκαστης σύμβασης εργασίας / έμμισθης εντολής (δικηγόροι).

- Έχουν υιοθετηθεί σχέδια Συμβάσεων μεταξύ της Εταιρείας και τρίτων, οι οποίοι τελούν χρέη Εκτελούντος Επεξεργασία, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 28 του Κανονισμού (Data Protection Assignment), τα οποία υπογράφονται σε κάθε ανάλογη περίπτωση, με ευθύνη του Τμήματος Προμηθειών και υπό την επιμέλεια και οδηγίες της DPO. Τηρείται το ανάλογο αρχείο του άρθρου 28 του Κανονισμού.
- Εφαρμόστηκε διαδικασία κρυπτογράφησης ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2018

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, το 2018 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

Γ. Για το 2018, μέσω της Επιτροπής Αξιοποίησης Ακινήτων, αποφασίστηκε να προβεί η Εταιρεία σε διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων, μέσω της διαδικασίας e-auction. Τα σχετικά ακίνητα αφού εξετάζονταν και τελικά επιλέγονταν από τις αρμόδιες Διευθύνσεις θα εντασσόντουσαν στις διαδικασίες των διαγωνισμών, με τον παράλληλο καθορισμό και των σχετικών εκτιμήσεων Ελάχιστης Μισθωτικής Αξίας (ΕΜΑ) από εκτιμητές. Ακολούθως κατατέθηκε οριστικοποιημένη λίστα ακινήτων προς αξιοποίηση μέσω e-auction για τα οποία επισημάνθηκε το μεγάλο οικονομικό τους αντικείμενο.
Παράλληλα στη συγκεκριμένη Επιτροπή εξετάστηκε και το θέμα των εκποιήσεων, καθώς είχαν καταρτιστεί σχετικές λίστες οι οποίες συνεχώς εμπλουτίζονταν. Επιπλέον αποφασίστηκε η εύρεση διαμερισμάτων και μικρών καταστημάτων που ειδικά να μην εμπίπτουν σε αρχαιολογικούς χώρους προς άμεση αξιοποίηση-εκποίηση. Όσον αφορά τα διατηρητέα ακίνητα προτάθηκε η αξιοποίηση τους - εκποίηση με την διαδικασία «as is».
Με βάση τα παραπάνω καταρτίστηκαν λίστες με ακίνητα προς άμεση αξιοποίηση, λίστες με αιτήματα μακροχρόνιων μισθώσεων, λίστες με αιτήματα εκποιήσεων και cluster με ακίνητα τουριστικού και βιομηχανικού ενδιαφέροντος (π.χ ΒΙΟΧΑΛΚΟ – ΑΣΤΑΚΟΣ).
Επιπρόσθετα εξετάσθηκε η ανάγκη για πρόταση νομοσχεδίου όσον αφορά τα ακίνητα με τον χαρακτηρισμό Κατεχόμενα / Καταπατημένα καθώς και τροπολογία σχετικά με το θέμα των εκποιήσεων. Όσον αφορά στο θέμα των εκποιήσεων αναφέρθηκαν οι υποθέσεις «ΒΙΟΧΑΛΚΟ & ΑΣΤΑΚΟΣ», για την επίλυσή των οποίων προ απαιτούνταν η έκδοση τροπολογίας.
Παράλληλα, από τη Διεύθυνση Αξιοποίησης & Ανάπτυξης καταρτίστηκε και παρουσιάστηκε ένα 7ετές πρόγραμμα Ωρίμανσης και Αξιοποίησης σημαντικού τμήματος του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της ΕΤΑΔ Α.Ε., καταρτίζοντας την τμηματική στόχευση σε: α) άμεσους (2018), β) μεσοπρόθεσμους (2019-2020) και γ) μεσο-μακροπρόθεσμους (2021-2025) στόχους. Οι άμεσοι και μεσοπρόθεσμοι στόχοι (2018-2020) περιλάμβαναν την αξιοποίηση 66 σημαντικών ακινήτων, μέσω Διαγωνισμών e-auction, ενώ οι μεσοπρόθεσμοι στόχοι περιλάμβαναν την ωρίμανση και περαιτέρω αξιοποίηση 205 επιπρόσθετων ακινήτων πανελλαδικά. Ως τμήμα αυτού του σχεδιασμού ολοκληρώθηκαν για τον Ιούλιο του 2018 οι πέντε (5) διαγωνισμοί που αφορούσαν πέντε (5) αντίστοιχες θέσεις λειτουργίας τροχήλατων καντινών στην παραλία Αλυκών Αναβύσσου με συνολικό οικονομικό ετήσιο αντικείμενο 210.000 ευρώ και για διάρκεια εκμίσθωσης 3 έτη με δυνατότητα της ΕΤΑΔ για ανανέωση των συμβάσεων για 2 επιπλέον έτη. Επιπλέον, τον Οκτώβριο του 2018 ολοκληρώθηκαν δύο (2) ακόμα Διαγωνισμοί e-auction που αφορούσαν τη δημιουργία Αιολικού Πάρκου σε δύο τμήματα του ακινήτου ΑΒΚ 2271 Σερρών (περιοχή Σιδηροκάστρου).
Τέλος, προετοιμάστηκαν οι διαγωνισμοί για πέντε (5) Ξενία: 1) Ξενία Χίου, 2) Ξενία Κομοτηνής, 3) Ξενία Έδεσσας, 4) Ξενία Βυτίνας και 5) Ξενία Καστανιάς ορεινής Κορινθίας και για δύο (2) Τουριστικά Περίπτερα: 6) Τ.Π. Κασταλίας Πηγής Δελφών και 7) Τ.Π. Αγ. Λουκά Δελφών. Συμπληρωματικά προχώρησε η εκτίμηση των δύο Ιαματικών Πηγών των Μεθάνων (Αγ. Αναργύρων και Αγ. Νικολάου) με την εξειδικευμένη εταιρία σε εκτίμηση Ιαματικών Πηγών Project M. Προετοιμάστηκαν οι διαγωνισμοί και για δύο άλλα ακίνητα το ΑΒΚ 1902 Ροδόπης για δημιουργία τουριστικής εγκατάστασης και το ΑΒΚ 338-339 για δημιουργία ήπιων μορφών τουριστικής αξιοποίησης.
Τέλος καταγράφηκαν και επεξεργάστηκαν θέματα/προβλήματα του χαρτοφυλακίου (π.χ. παθογένειες της μεταβιβασθείσας από το δημόσιο περιουσίας, όπως τα κατεχόμενα).
Δ. Για το έτος 2018 οι νέες συμβάσεις αξιοποίησης ακινήτων που υπογράφτηκαν με το αντίστοιχο οικονομικό αντικείμενο, ανά κατηγορία, έχουν ως εξής:
Αστικά Ακίνητα: Σύναψη 109 συμβάσεων μίσθωσης με συνολικά ετήσια έσοδα ύψους ποσού 365.019,79 €.
Εντός του 2018, 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 e-auction VII (β) ολοκληρώθηκαν οι διαγωνισμοί του e-auction VIII (ομάδα 10 ακινήτων) και (γ) ξεκίνησε αξιολόγηση ακινήτων για επόμενο e-auction.
Τα έσοδα της ΕΤΑΔ το 2018 από την παροχή υπηρεσιών συμβούλου προς το ΤΑΙΠΕΔ ανήλθαν στο ποσό των 239.477,60€ και αφορούσαν σε διαγωνισμούς των e-auction VII και VIII.
Ε. Στο πλαίσιο του Προγράμματος ΕΣΠΑ, κατά το έτος 2018, έγιναν οι εξής δράσεις:

- «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.

ΣΤ. Ακίνητα με ΑΒΚ 266 και 266Α εντός των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά – Δεξαμενή Νο 5:
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 "Ελληνικά Ναυπηγεία Α.Ε." (Ε.Ν.Α.Ε.) 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 τα εν λόγω ακίνητα με ΑΒΚ 266 και 266Α συνολικού εμβαδού 290,33 στρεμμάτων ανήκαν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και πλέον στην ΕΤΑΔ, είχαν δε χρησιδανεισθεί στην ΕΝΑΕ. Στο πλαίσιο αυτό και ως μέτρο ανάκτησης των κρατικών ενισχύσεων ο ειδικός διαχειριστής επέστρεψε στην ΕΤΑΔ τμήμα, 214,6 στρεμμάτων, του ακινήτου με ΑΒΚ 266 εντός του οποίου και η μεγαλύτερη δεξαμενή κατασκευής/επισκευής πλοίων στη Μεσόγειο. Η ΕΤΑΔ έχει συστήσει από το Μάρτιο του 2018 ειδική επιτροπή αξιοποίησης του ακινήτου με ΑΒΚ 266 (τμήμα Ναυπηγείων Σκαραμαγκά), με την με α.π. 2210/28.03.2018 απόφαση του Διευθύνοντος Συμβούλου. Την 26.06.2018 η ΕΤΑΔ και η ΕΝΑΕ δια του ειδικού διαχειριστή, υπέγραψαν πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής της έκτασης, «τμήμα του ακινήτου με ΑΒΚ 266, εμβαδού 214.663, 985 τ.μ.». Τον Αύγουστο του 2018 ολοκληρώθηκε, από την ΕΤΑΔ, η μεταγραφή των ακινήτων με ΑΒΚ 266 και 266Α. Παράλληλα, εντός 2018 η ΕΤΑΔ ανέθεσε σε Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο τη σχετική έρευνα για την αξιοποίηση του ακινήτου και ολοκλήρωσε το νέο τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου.
Επιπρόσθετα, έχουν ανατεθεί σε εκτιμητικές εταιρείες οι εργασίες εκτίμησης του ακινήτου. Οι εκτιμήσεις δεν ολοκληρώθηκαν επειδή δεν έχουν τακτοποιηθεί θέματα συνένωσης και διαχωρισμού της συνολικής έκτασης των ΝΑΥΠΗΓΕΙΩΝ και βρίσκεται σε εξέλιξη συνεργασία της ΕΤΑΔ με την ΕΝΑΕ προκειμένου μετά από νομοθετική ρύθμιση που έχει προταθεί το θέμα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων να επιλυθεί και το θέμα των αξιοποιήσιμων εκτάσεων λόγω των πιθανών ανταλλαγών μεταξύ ΕΤΑΔ και ΕΝΑΕ να έχει νομίμως επιλυθεί. Για τον λόγο αυτό δεν έχει αναγνωρισθεί το ακίνητο στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2018. Τον Απρίλιο του 2019, μέσω νομοθετικής ρύθμισης που προωθήθηκε ρυθμίστηκε το θέμα της άδειας λειτουργίας και της ΑΕΠΟ (Αποφάσεις Εγκρίσεων Περιβαλλοντικών Όρων) της έκτασης της ΕΤΑΔ.

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. Έχει ολοκληρωθεί λογισμικό in-house για τη διεξαγωγή ηλεκτρονικών διαγωνισμών άνευ συνδρομής εξωτερικού παρόχου.

Προοπτικές Εταιρείας

Σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τραπέζης της Ελλάδος για το 2018 (Απρίλιος 2019): «Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει εισέλθει σε μια μεταβατική περίοδο σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης. Ο τουρισμός και οι χρήσεις που σχετίζονται με αυτόν προσέλκυσαν την πλειοψηφία των επενδυτικών κεφαλαίων, δίνοντας ώθηση σε τοπικές αγορές και συμπαρασύροντας τη ζήτηση για κατοικίες και καταστήματα σε συγκεκριμένες θέσεις. Αυξημένο ενδιαφέρον καταγράφηκε και για μισθωμένους γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, καθώς η συγκεκριμένη αγορά εξασφαλίζει ικανοποιητικές αποδόσεις.
Η τρέχουσα τάση σταθεροποίησης και η αυξανόμενη κινητικότητα τόσο στην αγορά των οικιστικών όσο και στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί κατά τη διάρκεια του 2019. Βασική κινητήρια δύναμη της αγοράς φαίνεται ότι είναι η τρέχουσα δυναμική του τουρισμού, που επηρεάζει θετικά τις κατοικίες μέσω της εξάπλωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων και τα επαγγελματικά ακίνητα μέσω της ανάπτυξης τουριστικών και συμπληρωματικών χρήσεων.»

Σε όλους τους τομείς αυτούς, η εταιρεία μπορεί να δραστηριοποιηθεί, παρουσιάζοντας ομάδες ακινήτων για πώληση (αστικά ακίνητα, κυρίως κατοικίες/γραφεία), μίσθωση (παλαιοί αιγιαλοί, αγροτικές γαίες) και μακροχρόνια μίσθωση (ειδικά ακίνητα, μεγάλες εκτάσεις). Στο ανωτέρω πλαίσιο, η στρατηγική της Εταιρείας ως προς την αξιοποίηση των ακινήτων και επιχειρηματικών μονάδων για το 2019, διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τους στόχους που έχουν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ για το 2019
- Τη γενικότερη στρατηγική της εταιρείας για την αξιοποίηση των ακινήτων
- Τα αποτελέσματα της προετοιμασίας ακινήτων προς αξιοποίηση των δυο τελευταίων ετών

- Την κατάσταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων
- Την εμπειρία της εταιρείας και τα στοιχεία νέων μισθώσεων για τα έτη 2017-2018

Δίδεται έμφαση στο εξής τρίπτυχο:

- Εξωστρέφεια και επικοινωνία με εκπροσώπους της εγχώριας και διεθνούς αγοράς ακινήτων για καταγραφή των αναγκών και των τάσεων
- Αξιολόγηση και διαχείριση αιτημάτων αξιοποίησης από υφιστάμενους
- Εξορθολογισμός και εξυγίανση υφιστάμενων μισθώσεων

Προς αυτή την κατεύθυνση θα αξιοποιηθούν:
- Τα αιτήματα που έχει δεχθεί η εταιρεία για εκμίσθωση ή πώληση ακινήτων
- Η ωριμότητα των ακινήτων όπως έχει προκύψει από την εργασία των τελευταίων δύο χρόνων
- Οι τάσεις της αγοράς και το γενικότερο επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.
- Η ένταξη νέων χρήσεων στις επιχειρηματικές μονάδες και η εντατικοποίηση των υπαρχουσών
- Η εντατικοποίηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων με συστηματικότερη διείσδυση στις επιχειρηματικές μονάδες και με επέκταση σε άλλες κατηγορίες ακινήτων από το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας.

Παράλληλα, θα επιδιωχθεί η προώθηση των ακινήτων της ΕΤΑΔ σε ειδικά κοινά επενδυτών και ειδικών του κλάδου στο εξωτερικό και την Ελλάδα. Για το σκοπό αυτό έχουν ήδη προγραμματισθεί και υλοποιούνται συμμετοχές της εταιρείας σε διεθνείς διοργανώσεις (IHIF, MIPIM) καθώς και παρουσιάσεις σε ομάδες δυνητικών ενδιαφερόμενων επενδυτών.

Α.14. Μεταγενέστερα γεγονότα
Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/03/2019 η κα Γαλάτεια Έλλη Κακούλλου παραιτήθηκε από την ιδιότητα του Μέλους Δ.Σ. και το Δ.Σ αποφάσισε ομόφωνα την ανασυγκρότηση του. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι η εξής:

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

Στις 24.06.2019 η έκτακτη γενική συνέλευση αποφάσισε την διανομή στη Μοναδική Μέτοχο, ως μέρισμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 71 του Ν.4607/2019, ποσού € 21.188.468 εκ των αποθεματικών που σχηματίστηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 παρ. 2 περ α' του Ν.3220/2014.
Στις 11.07.2019 βραβεύτηκε η ΕΤΑΔ στο FORUM ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΑΣ από τη New Times για την «Ανάδειξη Δυναμικών Ελληνικών Επιχειρήσεων «DIAMONDS OF THE GREEK ECONOMY 2019». Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ κατέκτησε τη 12η θέση ανάμεσα σε 62 διακεκριμένες επιχειρήσεις, τις μεγαλύτερες της Ελλάδας για το 2019.

Επικαιροποιήθηκε το Επιχειρησιακό Σχέδιο της ΕΤΑΔ ΑΕ για το 2019, το οποίο περιλαμβάνει ένα σύνολο κατευθύνσεων και στόχων ανά κατηγορία ακινήτων, με αναλύσεις του χαρτοφυλακίου και προτεραιοποίηση του εκπεφρασμένου επενδυτικού ενδιαφέροντος βάσει των δεικτών ΚΡΙ΄s ανά κατηγορίες ακινήτων με στόχο την εφαρμογή ενεργειών άμεσης εκμετάλλευσης καθώς και τις απαραίτητες και εφικτές δράσεις και παρεμβάσεις για την επίτευξή τους, ενώ είναι σε διαδικασία οριστικής ολοκλήρωσης είναι το 5 ετές Επιχειρησιακό Σχέδιο έως το 2023.

Επιπρόσθετα αναπτύχθηκαν εργαλεία και εφαρμογές πληροφορικής που στοχεύσουν στη βελτίωση της λειτουργία της εταιρείας:
- Ανάπτυξη Συστήματος Επιχειρηματικής Ευφυίας (BI Click View).
- Δημιουργία ολοκληρωμένου συστήματος παρακολούθησης απαιτήσεων (Ageing Analysis, Credit Rating κ.α.).
- Εγκατάσταση εφαρμογής ασφάλειας εκτυπωτικών συστημάτων (μηχανισμός Follow Me) , ανάπτυξη Disaster Recovery Site στο Cloud (AZURE), κρυπτογράφηση των Η/Υ της εταιρείας.

Όσον αφορά τη βελτίωση ποιότητας υπηρεσιών, εξωστρέφειας & καινοτομίας έχουν πραγματοποιηθεί οι κάτωθι ενέργειες και δράσεις:
- Ανασχεδιασμός εταιρικής ιστοσελίδας.

- Συμμετοχή σε εκθέσεις και συνέδρια.
- Παραγωγή οπτικο ακουστικού υλικού για την προβολή σημαντικών εγκαταστάσεων.
- Δημοσιότητα E-auction (φωτογραφίσεις, pre-marketing, newsletters) ακινήτων για την ενημέρωση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας e-auction.

Στις 19/07/2019 από την Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Περιφέρειας Ιονίων Νήσων λάβαμε την πρόσκληση για ένταξη στο ΕΣΠΑ για το έργο Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β φάση) προϋπολογισμού 12.200.000€ και θα υποβληθεί ο φάκελος για την ένταξη του στο χρονικό διάστημα μεταξύ 20/10/2019-30/10/2019 με καταληκτική ημερομηνία την 30/10/2019 και αφορά 3 υποέργα:

- Αποκατάσταση και Ανάδειξη του συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα
- Εργασίες Συντήρησης κινητών στο Αχίλλειο (ΥΠΠΟΑ)
- Νέα έκθεση στο Ανάκτορο του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (ΥΠΠΟΑ)

Α.15. Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

Απόκτηση ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, και υπό τις προϋποθέσεις της παρ. 2, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν να αποκτήσουν μετοχές. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

Χρεόγραφα

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα.

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.

Χρηματοοικονομικοί και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Χρηματοοικονομικοί δείκτες παρουσιάζονται σε προηγούμενη ενότητα. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί μη χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται σε τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

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.

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	19.687	79.826
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	65.044

	31/12/2018	**31/12/2017**
Πελάτες	4.437	20.831

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	241.978	363.359

	31/12/2018	**31/12/2017**
Προμηθευτές	-	24.070

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**

Έσοδα από μερίσματα	393.631	4.712.478

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες (μισθώματα)	-	88.649

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από μισθώματα	5.177.098	3.297.526

MAPINA ZEAΣ A.E.	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες (μισθώματα)	24.594	23.397

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα από μισθώματα	1.206.111	1.193.833
Έσοδα από μερίσματα	650.000	100.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.310.740	1.095.008

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανέρχονται, στα € 455.459 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 ανήλθαν στα € 274.108 Η μεταβολή οφείλεται, κυρίως, στη πλήρωση δύο επιπλέον θέσεων του ΔΣ μέσα στο 2018 Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	313.288	177.456
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	142.170	96.652
	455.459	**274.108**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2018 – 31.12.2018 ανέρχονται στα € 855.282 (17 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2017 – 31.12.2017 (13 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 820.899.

Μερίσματα

Το ΔΣ εισηγείται, δεδομένων των συσσωρευμένων Ζημιών που παρουσιάζει η εταιρία, τη μη διανομή μερίσματος εκ των κερδών της κλειόμενης χρήσης

Μετά τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 01.01.2018 έως 31.12.2018.
2. Να εγκρίνετε την συνολική διαχείριση που έλαβε χώρα κατά την εταιρική χρήση 2018 και να απαλλάξετε τους ελεγκτές.
3. Να εγκρίνετε την εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Σ.Ο.Ε.Λ.), για τη χρήση 01.01.2019 έως 31.12.2019.

Αθήνα, 31/7/2019
Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Πολύζος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Γεώργιος Τερζάκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση 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 31/12/2018 € 22,1 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 2018.
2. Κατά της εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές –προσφυγές από μισθωτή ακινήτων της εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτόν εταιρειών όπως αναλυτικά περιγράφονται, συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων αιτούμενων ποσών, στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων. Η τελική έκβαση των αγωγών – προσφυγών αυτών δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο καθώς οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία του ελέγχου μας, σχετικές αποφάσεις. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που ενδεχομένως 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 ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών

καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 3.25 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής

αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.

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

Αθήνα, 31/07/2019

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

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	57.075.451	59.522.975	57.075.451	59.522.975
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	895.562.138	828.523.736	895.562.138	828.523.736
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	192.908	159.227	192.908	159.227
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	34.919.769	36.799.336	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	89.780.422	106.568.374	89.780.422	106.568.374
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	845.518	856.358	845.518	856.358
Σύνολο		**1.078.376.206**	**1.032.430.006**	**1.070.285.977**	**1.022.460.210**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	532.971	523.517	532.971	523.517
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	23.142.622	20.590.984	23.142.622	20.590.984
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	25.766.245	30.341.206	25.766.245	30.341.206
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.10	104.507.702	99.408.899	104.507.702	99.408.899
Σύνολο		**153.949.540**	**150.864.606**	**153.949.540**	**150.864.606**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.232.325.746**	**1.183.294.612**	**1.224.235.517**	**1.173.324.816**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.11	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.12	771.765.936	704.555.534	771.276.472	704.102.981
Αποτελέσματα εις νέον	5.13	(127.274.196)	(136.235.263)	(134.874.961)	(145.752.506)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**953.541.740**	**877.370.271**	**945.451.511**	**867.400.475**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.14	1.836.426	1.666.125	1.836.426	1.666.125
Λοιπές προβλέψεις	5.15	29.335.245	29.337.058	29.335.245	29.337.058
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.16	11.916.643	12.448.291	11.916.643	12.448.291
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.17	73.424.069	89.321.790	73.424.069	89.321.790
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.18	87.231.422	88.417.609	87.231.422	88.417.609
Σύνολο		**203.743.805**	**221.190.873**	**203.743.805**	**221.190.873**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.20	48.773.883	53.572.900	48.773.883	53.572.900
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.17	15.897.722	19.496.083	15.897.722	19.496.083
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.21	10.368.596	11.664.485	10.368.596	11.664.485
Σύνολο		**75.040.201**	**84.733.468**	**75.040.201**	**84.733.468**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.232.325.746**	**1.183.294.612**	**1.224.235.517**	**1.173.324.816**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Κύκλος εργασιών	5.22	47.409.633	47.652.227	47.409.633	47.652.227
Κόστος πωληθέντων	5.23	(17.383.455)	(16.404.375)	(17.383.455)	(16.404.375)
Μικτό κέρδος		**30.026.178**	**31.247.852**	**30.026.178**	**31.247.852**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.24	2.194.277	3.637.873	2.194.277	3.637.873
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(221.613)	36.550.870	(221.613)	36.550.870
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(13.161.360)	(12.655.749)	(13.161.360)	(12.655.749)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(2.620.968)	(2.553.350)	(2.620.968)	(2.553.350)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.25	(6.499.016)	(31.155.096)	(6.499.016)	(31.155.096)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.26	(1.880.668)	(2.210.861)	(1.880.668)	(2.210.861)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**7.836.830**	**22.861.539**	**7.836.830**	**22.861.539**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.27	6.444.592	2.274.134	7.488.227	7.086.612
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.28	(2.608.048)	(2.263.179)	(2.608.048)	(2.263.179)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(872.843)	(2.844.195)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**10.800.531**	**20.028.299**	**12.717.009**	**27.684.972**
Φόρος εισοδήματος	5.29	-	(1.135.394)	-	(1.135.394)
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**10.800.531**	**18.892.905**	**12.717.009**	**26.549.578**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Καθαρά Κέρδη χρήσης		**10.800.531**	**18.892.905**	**12.717.009**	**26.549.578**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	(86.524)	(69.581)	(86.524)	(69.581)
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων	5.12	-	2.694.084	-	2.694.084
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	36.911	114.996	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(49.613)**	**2.739.499**	**(86.524)**	**2.624.503**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**10.750.918**	**21.632.404**	**12.630.485**	**29.174.081**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2017	**309.050.000**	**284.877.835**	**(155.044.490)**	**438.883.345**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	18.892.905	18.892.905
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	2.739.499	-	2.739.499
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**2.739.499**	**18.892.905**	**21.632.404**
Μεταφορά σε αποθεματικά		83.678	(83.678)	-
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	416.854.522		416.854.522
Υπόλοιπα την 31/12/2017	**309.050.000**	**704.555.534**	**(136.235.263)**	**877.370.271**
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Δημοσιευμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.555.534**	**(136.235.263)**	**877.370.271**
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-	-	(1.839.464)	(1.839.464)
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.555.534**	**(138.074.727)**	**875.530.807**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	10.800.531	10.800.531
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(49.613)	-	(49.613)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(49.613)**	**10.800.531**	**10.750.918**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	67.260.015	-	67.260.015
Υπόλοιπα την 31/12/2018	**309.050.000**	**771.765.936**	**(127.274.196)**	**953.541.740**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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	-	416.854.522	-	416.854.522
Υπόλοιπα την 31/12/2017	**309.050.000**	**704.102.981**	**(145.752.506)**	**867.400.475**
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Δημοσιευμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.102.981**	**(145.752.506)**	**867.400.475**
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-	-	(1.839.464)	(1.839.464)
Υπόλοιπα την 1/1/2018 (Αναπροσαρμοσμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**704.102.981**	**(147.591.970)**	**865.561.011**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	12.717.009	12.717.009
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(86.524)	-	(86.524)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(86.524)**	**12.717.009**	**12.630.485**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	67.260.015	-	67.260.015
Υπόλοιπα την 31/12/2018	**309.050.000**	**771.276.472**	**(134.874.961)**	**945.451.511**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2018 - 31/12/2018	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2017 - 31/12/2017	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2018 - 31/12/2018	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2017 - 31/12/2017
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**10.800.531**	**20.028.299**	**12.717.009**	**27.684.972**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.777.911	2.780.780	2.777.911	2.780.780
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.332	48.663	57.332	48.663
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(551.836)	(826.480)	(551.836)	(826.480)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(548.596)	(548.597)	(548.596)	(548.597)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων	5.16	-	(165.592)	-	(165.592)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	108.301	106.256	108.301	106.256
Λοιπές Προβλέψεις		6.497.203	28.897.527	6.497.203	28.897.527
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	-	765.099	-	765.099
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	221.613	(36.550.870)	221.613	(36.550.870)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	(74)	(93)	(74)	(93)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		872.843	2.844.195	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(1.043.635)	(4.812.478)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(6.444.592)	(2.274.134)	(6.444.592)	(2.274.134)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		2.578.058	2.231.939	2.578.058	2.231.939
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**16.379.534**	**17.347.832**	**16.379.534**	**17.347.832**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(9.454)	19.489	(9.454)	19.489
Μείωση απαιτήσεων		17.182.471	20.239.778	17.182.471	20.239.778
Μείωση υποχρεώσεων		(30.059.410)	(37.832.936)	(30.059.410)	(37.832.936)
Μείον:					
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών και συναφή χρηματοοικονομικά έξοδα καταβλημένα		(821.814)	(53.225)	(821.814)	(53.225)
Σύνολο (εκροών) / εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**2.671.327**	**(279.062)**	**2.671.327**	**(279.062)**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(425.223)	(693.330)	(425.223)	(693.330)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		3.899	38.425	3.899	38.425
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	594.661	4.812.478	594.661	4.812.478
Τόκοι εισπραχθέντες		2.254.139	2.274.134	2.254.139	2.274.134
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**2.427.476**	**6.431.707**	**2.427.476**	**6.431.707**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Μερίσματα πληρωτέα χρήση ΚΕΔ		-	(2.053.839)	-	(2.053.839)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**-**	**(2.053.839)**	**-**	**(2.053.839)**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**5.098.803**	**4.098.806**	**5.098.803**	**4.098.806**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**99.408.899**	**95.310.093**	**99.408.899**	**95.310.093**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**104.507.702**	**99.408.899**	**104.507.702**	**99.408.899**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 75 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
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 του Ομίλου και 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 του Ομίλου και 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 της 31 Δεκεμβρίου 2018 προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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 2018 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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ39. Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στον Όμιλο περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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 αναγνωρίζει 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 επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στον Όμιλο περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»

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 στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες τη δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας ως εκμισθωτής ακινήτων, βασιζόμενη στο γεγονός ότι α) δεν προκύπτει μεταβίβαση της κυριότητας προς τον μισθωτή και ότι β) υπάρχει σιωπηρή ετήσια συνεχόμενη ανανέωση για αρκετές μισθώματα, έκρινε ότι τα στοιχεία των συμβάσεων εκμίσθωσης παραπέμπουν στο χαρακτηρισμό αυτών ως λειτουργικές. Ως εκ τούτου, ο λογιστικός χειρισμός αυτών των μισθώσεων δεν αναμένεται θα διαφοροποιηθεί.

Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το πρότυπο από την υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησής του την 1η Ιανουαρίου 2019. Προτίθεται να εφαρμόσει την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης και δεν θα επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά ποσά για το έτος πριν από την πρώτη υιοθέτηση του προτύπου. Επίσης, προτίθενται να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις του προτύπου για τα συμβόλαια μίσθωσης, που έχουν διάρκεια 12 μήνες από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής τους, για συμβόλαια μίσθωσης, που το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού είναι χαμηλής αξίας και για συμβόλαια που είναι βραχυπρόθεσμα.

Κατά τη μετάβαση, οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τις υφιστάμενες λειτουργικές μισθώσεις (σημείωση 6.3) θα προεξοφληθούν χρησιμοποιώντας το σχετικό επιτόκιο προεξόφλησης (incremental borrowing rate). Η παρούσα αξία που θα προκύψει θα αναγνωριστεί ως υποχρέωση από μισθώσεις. Τα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων θα επιμετρηθούν ισόποσα με την υποχρέωση από μισθώσεις, προσαρμοσμένα κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δεδουλευμένων μισθωμάτων.

Ως εκ τούτου, αναμένεται αύξηση στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την πρώτη εφαρμογή, λόγω της κεφαλαιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και την αναγνώριση των αντίστοιχων υποχρεώσεων. Η αύξηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις θα οδηγήσει σε αντίστοιχη αύξηση του καθαρού δανεισμού. Επίσης, το λειτουργικό κόστος της μίσθωσης αντικαθίσταται με το κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων που απορρέουν.

Η ανωτέρω επίδραση θα επιφέρει μεταβολή των ταμειακών ροών για λειτουργικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας και του Ομίλου.

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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τρία ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

IAS 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση.

3.3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά το ΔΛΠ 11 «Κατασκευαστικά Συμβόλαια», το ΔΛΠ 18 «Έσοδα» καθώς επίσης και τις Διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών», ΕΔΔΠΧΑ 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων», ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις Περιουσιακών Στοιχείων από Πελάτες» και ΜΕΔ 31 «Πράξεις Ανταλλαγής που Αφορούν Υπηρεσίες Διαφήμισης» και εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες.

1. Προσδιορισμός της σύβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των ξεχωριστών υποχρεώσεων εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη.
3. Προσδιορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
4. Επιμερισμός του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν (ή ενόσω) μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης που απορρέει από την σύμβαση με τον πελάτη.

Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας το χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή (at a point of time) είτε σε βάθος χρόνου (over time).

Ως έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μια οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων). Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας» είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Οι κυριότερες πηγές εσόδου της Εταιρείας είναι οι πωλήσεις αγαθών, η παροχή υπηρεσιών και οι μισθώσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επιπτώσεις της εφαρμογής του προτύπου στις οικονομικές καταστάσεις, στα λειτουργικά αποτελέσματα καθώς και στην χρηματοοικονομική της θέση. Στη βάση της ανωτέρω αξιολόγησης, η Εταιρεία έκρινε ότι το πρότυπο δεν έχει καμία επίδραση δεδομένου ότι δεν υπάρχουν ουσιαστικές διαφορές σε σχέση με τρέχουσα λογιστική πολιτική και λογιστικοποίηση εσόδου.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν εκπληρώνει μια συμβατική υποχρέωση προς τον εκάστοτε πελάτη με την παράδοση αγαθού ή την παροχή υπηρεσίας (που ταυτίζεται με το χρόνο που ο έλεγχος επί του αγαθού ή της υπηρεσίας περνάει στον πελάτη). Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο ενός αγαθού ή υπηρεσίας όταν μπορεί να κατευθύνει τη χρήση του και να λαμβάνει ουσιαστικά όλα τα υπολειπόμενα οφέλη από αυτό.

- **Έσοδα από πωλήσεις αγαθών**

Τα έσοδα της Εταιρείας από πωλήσεις αγαθών αναφέρονται στις πωλήσεις ύδατος, ιαματικών πηγών και εμπορευμάτων κυλικείων και ποτοπωλείων και αναγνωρίζονται την χρονική στιγμή που η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη (at a point of time).

- **Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

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, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου σε μνημεία και ακτές, πωλήσεις εισιτηρίων χρήσης εγκαταστάσεων του χιονοδρομικών κέντρων. Το έσοδο από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζεται την χρονική στιγμή που η υπηρεσία ολοκληρώνεται (at a point of time), καθώς την στιγμή εκείνη ο πελάτης αποκτά έλεγχο τις υπηρεσίας αυτής.

- **Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (over time).

Το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συβάσεις με πελάτες» τέθηκε σε ισχύ για την Εταιρεία από την 1η Ιανουαρίου 2018. Η Εταιρεία υιοθέτησε την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο ("modified retrospective method") κατά την πρώτη εφαρμογή με αναγνώριση της επίδρασης από τη μετάβαση σωρευτικά στα «Αποτελέσματα εις νέον» χωρίς την επαναδιατύπωση των συγκριτικών στοιχείων.

Ωστόσο, σύμφωνα με την αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε από τη Διοίκηση, δεν υπήρξε καμία επίδραση στα κέρδη και στην χρηματοοικονομική της θέση κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15. Επομένως, δεν έγινε καμία προσαρμογή στα «Αποτελέσματα εις νέον» την 1η Ιανουαρίου 2018.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει επίσης μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Οι νέες πρόνοιες για τις ζημιές απομείωσης, έχουν ως αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις οι αναμενόμενες ζημιές να αναγνωριστούν νωρίτερα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται αρχικά και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου έχει ως εξής:

– Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτησή τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται μεταγενέστερα της αναγνώρισης τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν κατά την αποαναγνώριση, τροποποίηση η απομείωση των περιουσιακών στοιχείων αυτών καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

β) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

- Τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εκπνεύσουν.
- Μεταβιβαστούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναληφθεί η συμβατική δέσμευση να καταβληθούν οι 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.

γ) Απομείωση

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από τον Όμιλο να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλους τους χρεωστικούς τίτλους που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που ο Όμιλος αναμένει ότι θα εισπράξει, οι οποίες προεξοφλούνται με βάση το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και τις απαιτήσεις από μισθώματα.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις αυτές, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής κατάστασης του οικονομικού περιβάλλοντος.

Ο Όμιλος εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Η επίδραση της υιοθέτησης του καινούριου προτύπου ήταν η αύξηση των προβλέψεων για απομείωση του Ομίλου κατά ποσό € 1.839.466 με αντίστοιχη μείωση του υπολοίπου έναρξης του λογαριασμού «Αποτέλεσμα εις νέον».

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, η οποία γίνεται σε δύο φάσεις. Εάν, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου.

Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, οι οποίες παραμένουν ουσιαστικά αμετάβλητες. Για τις υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία, οι μεταβολές στην εύλογη αξία, εφόσον οφείλονται σε μεταβολές του ίδιου πιστωτικού κινδύνου, δεν καταγράφονται πλέον στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία δεν έχει καμία υποχρέωση επιμετρούμενη στην εύλογη αξία.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης μόνο όταν ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.4. Ενοποίηση

Συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά δεν ασκεί έλεγχο επί της λειτουργίας τους, ήτοι όταν υπάρχει δυνατότητα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρησιακής πολιτικής της εταιρείας, χωρίς όμως να πρόκειται για έλεγχο ή από κοινού έλεγχο των εν λόγω πολιτικών.

Η ουσιώδης επιρροή τεκμαίρεται καταρχήν, εφόσον υπάρχει άμεση ή έμμεση συμμετοχή άνω του 20% και έως 50%, των δικαιωμάτων ψήφου, εκτός εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι δεν υφίσταται αυτή η περίπτωση. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή. Ουσιώδης επιρροή μπορεί να υπάρχει και με ποσοστό συμμετοχής μεγαλύτερο από 50% ή μικρότερο από 20% των δικαιωμάτων ψήφου εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή (και η κυριότητα σε δικαιώματα ψήφου δε συνιστά έλεγχο στην περίπτωση της κατοχής άνω του 50%).

Οι συγγενείς εταιρείες στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι επενδύσεις του Ομίλου σε συγγενείς επιχειρήσεις εμπεριέχουν την υπεραξία (καθαρή από οποιεσδήποτε ζημίες από απαξίωση) που προέκυψε κατά την απόκτηση.

Σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε συγγενείς αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Η συμμετοχή του Ομίλου στα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν μετά την απόκτηση των συγγενών εταιριών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και η συμμετοχή του Ομίλου επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου με την ταυτόχρονη μεταβολή της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Εάν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημιές μιας συγγενούς επιχείρησης ισούται ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσής του, τότε ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή πραγματοποίησε πληρωμές για λογαριασμό της εταιρείας αυτής. Εάν το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε μία συγγενή επιχείρηση μειωθεί, αλλά συνεχίζει να διατηρεί σημαντική επιρροή, τότε από τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μόνο η αναλογία που αντιστοιχεί στο ποσοστό της μείωσης της συμμετοχής καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος εξετάζει εάν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της συμμετοχής στη συγγενή επιχείρηση. Σε αυτή τη περίπτωση, ο Όμιλος υπολογίζει το ποσό της απομείωσης της συμμετοχής του ως τη διαφορά μεταξύ του ανακτήσιμου ποσού της και της τρέχουσας αξίας της και η αξία απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συγγενών εταιρειών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σ' αυτές. Μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.

3.5. 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.

3.6. 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 αναγνωρίζονται 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 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. Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάζονται βάσει του νόμου 4389/2016, η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίζεται κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια καθώς αφορά 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 από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα

- Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.
- Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί από ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια ή προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

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.

3.7. 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.

3.8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην εταιρεία και το κόστος τους 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.12. Αποθέματα

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

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

3.13. 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 για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (σημείωση 3.3). Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

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**

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

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**

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

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.

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 ταξινόμησή 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. Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όταν 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.

3.23. 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.

3.24. 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.

3.25. 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 υποθηκοφυλακεία.
- 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 την 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 καταχώριση / λογιστικοποίησή τους.

Στο πλαίσιο αυτών των ενεργειών, αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης περιόδου νέα ακίνητα αξίας € 67,2 εκ. .

Η αναγνώριση των παραπάνω ακινήτων γίνεται στην εύλογη αξία τους όπως αυτή 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.

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.

γ) Απομειώσεις συμμετοχών σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις

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 και6.2).

3.26. Αναταξινομήσεις

Τα παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31.12.2017 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31.12.2018.

Πιο συγκεκριμένα: ποσό € 880.411 στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μεταφέρθηκε από τις «Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση» στις «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις».

Επίσης αναταξινομήσεις έχουν γίνει στις σημειώσεις για σκοπούς συγκρισιμότητας. Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στη καθαρή θέση και στα αποτελέσματα.

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 της νόμισμα.

4.1.2. Κίνδυνος τιμών

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	21.613.164	20.226.283
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89.780.422	106.568.374
Λοιπές απαιτήσεις	25.614.250	30.151.535
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	104.507.702	99.408.899
Καθαρή Λογιστικη Αξία	**241.515.538**	**256.355.091**

Στο κονδύλι των λοιπών μακροπροθέσμων απαιτήσεων και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 89,5 εκ (2017: € 106,3 εκ.) και € 15,90 εκ (2017: € 19,6 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 31/12/2018 και 31/12/2017 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2018			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	60.721.710	12.702.358	73.424.069
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	87.231.422	87.231.422
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	41.027.234	-	-	41.027.234
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.897.722	-	-	15.897.722
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.511.551	-	-	7.511.551
Σύνολο	**64.436.507**	**60.721.710**	**99.933.780**	**225.091.998**

	31/12/2017			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	69.862.112	19.459.678	89.321.790
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	88.417.609	88.417.609
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	47.834.125	-	-	47.834.125
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	19.496.083	-	-	19.496.083
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	8.033.838	-	-	8.033.838
Σύνολο	**75.364.046**	**69.862.112**	**107.877.287**	**253.103.446**

Στην ανάλυση Προμηθευτών και Λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από Προκαταβολές Πελάτων καθώς και Ασφαλιστικοί Οργανισμοί και λοιποί φόροι/τέλη. Τα ποσά € 15,90 εκ (2017: € 20,37 εκ) και € 73,42 εκ. (2017: € 89,32 εκ.) 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 2018 και 2017.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μηχαν/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2017	**69.846.069**	**3.225.383**	**10.523.410**	**1.763.073**	**85.357.936**
Προσθήκες χρήσης	130.848	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	(765.099)				(765.099)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**76.335.587**	**3.246.615**	**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	(2.295.068)	(201.829)	(283.883)	-	(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	**46.758.543**	**1.933.824**	**4.881.781**	**1.763.073**	**55.337.222**
Κατά την 31/12/2017	**50.952.993**	**1.753.227**	**4.768.725**	**2.048.030**	**59.522.975**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2018	**76.335.587**	**3.246.615**	**10.694.144**	**2.048.030**	**92.324.376**
Προσθήκες χρήσης	91.095	3.175	223.993	15.949	334.212
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	(3.899)		(3.899)
Μεταφορές ολοκληρωμένων έργων στα πάγια	1.690.211	-	-	(1.690.211)	-
Υπόλοιπο 31/12/2018	**78.116.893**	**3.249.790**	**10.914.238**	**373.768**	**92.654.689**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2018	**(25.382.594)**	**(1.493.388)**	**(5.925.419)**	**-**	**(32.801.401)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.291.075)	(202.435)	(284.401)	-	(2.777.911)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	74	-	74
Υπόλοιπο 31/12/2018	**(27.673.669)**	**(1.695.823)**	**(6.209.746)**	**-**	**(35.579.238)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2018	50.952.993	1.753.227	4.768.725	2.048.030	**59.522.975**
Κατά την 31/12/2018	50.443.224	1.553.967	4.704.492	373.768	**57.075.451**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2017 - 31/12/2017	2.596.153	126.321	58.306	**2.780.780**
1/1/2018 - 31/12/2018	2.592.145	127.099	58.667	**2.777.911**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Κατασκευή πλωτών προβλητών στη μαρίνα Αλίμου	361.768	361.767
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
Εκσυγχρονισμός αναβατήρων Χ.Κ.Π.	-	1.674.263
	373.768	**2.048.030**

Στη στήλη «Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις» περιλαμβάνονται και οικόπεδα.

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2018 ανέρχεται σε € 32,80 εκ. (2017: € 34,09 εκατομμύρια). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2018 και 2017.

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

Απογραφή 1/1/2018	**828.523.736**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	67.260.015
Καθαρές ζημίες αναπροσαρμογής	(221.613)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**895.562.138**

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 31.12.2018, διενεργήθηκε με βάση έκθεση ανεξάρτητου Εκτιμητή. 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:

- 6 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 121 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»
- 1.389 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ με τον Ν 4389/16. Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	989
Γη με κτίσμα	292
Υπόγειος Χώρος	5
Κτίσμα	103

– 412 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:

Γηπεδικές εκτάσεις	355
Γη με κτίσμα	54
Υπόγειος Χώρος	1
Άλλο	2

– 630 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» και εκτιμώνται για πρώτη φορά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	460
Γη με κτίσμα	83
Υπόγειος Χώρος	19
Κτίσμα	67
Άλλο	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

1. Η Προσέγγιση της Αγοράς (Sales Comparison Approach - Market Approach) θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υφίσταται οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων. Βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας ή ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα.

2. Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), η οποία εφαρμόσθηκε κατά την εκτίμηση των εξειδικευμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, των υποδομών και των βελτιώσεων γης των επιμέρους ιδιοκτησιών της Εταιρείας, εφόσον διαπιστώθηκε ότι δεν υφίσταται οργανωμένη–ενεργός αγορά πώλησης αντίστοιχων ακινήτων.

3. Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Capitalisation Approach) ή η Προσέγγιση του Εισοδήματος ή του Εσόδου, όπως αλλιώς αναφέρονται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου την οποία αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της. Η Προσέγγιση της Προσόδου εφαρμόζεται επιπλέον και για τη διαπίστωση της αξίας ακινήτων, κυρίως επενδυτικών ή εμπορικών ή δυνάμενων να μισθωθούν, όπου ως εκμετάλλευση θεωρείται η δυνητική μίσθωση του ακινήτου και της προσόδου που δύναται να επιτευχθεί από την κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων. Δύο τεχνικές μπορεί να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου για την εκτίμηση επενδυτικών κυρίως ακινήτων. Η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization) και η τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Analysis).

   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 για νομικό πρόσωπο, 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, η Αξία των Ασώματων Περιουσιακών Στοιχείων της, δηλαδή η αξία των Δικαιωμάτων Διοίκησης, Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης των ακινήτων του ΕΟΤ δεν μπορεί να ξεπεράσει το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας για τα υπόλοιπα δε ακίνητα προέρχονται από τον ΕΟΤ η αξία υπολογίζεται στο 100%, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας .

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar», θεωρήθηκε κατά παραδοχή ότι υφίσταται υπό προϋποθέσεις δυνατότητα αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων και ως εκ τούτου τους προσέδωσε αξία με την εφαρμογή μειωτικού συντελεστή της τάξεως έως και 85% προκειμένου να αντανακλάται ο κίνδυνος της αξιοποίησής τους λόγω των ειδικών πολεοδομικών δεσμεύσεων που επιβάλλουν ειδική διαδικασία αδειοδότησης.

2. Για ακίνητα τα οποία εμφανίζουν ειδικές δεσμεύσεις (πολεοδομικές και νομικές) κατά την ημερομηνία εκτίμησης, όπως επί παραδείγματι μη οικοδομήσιμα ακίνητα λόγω μη ολοκληρωμένης πράξης εφαρμογής, σε εξέλιξη αρχαιολογική ανασκαφή, χαρακτηρισμένοι χώροι πρασίνου, καταπατημένες ή διεκδικούμενες εκτάσεις, υιοθετήθηκαν συντελεστές απομείωσης της αξίας προκειμένου να αντανακλάται η δυσκολία εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων. Τα ποσοστά απομείωσης της αξίας, τα οποία εφαρμόστηκαν για πολεοδομικές δεσμεύσεις κυμάνθηκαν από 20% - 90% ανάλογα τη δέσμευση:

Κατηγορίες Πολεοδομικών Περιορισμών	**Μειωτικός Συντελεστής (%)**
Ακίνητο στο οποίο δεν έχουν καθορισθεί οι χρήσεις, διατηρητέο κτίσμα, σε εξέλιξη πράξη εφαρμογής, υφίσταται συνιδιοκτησία στο ακίνητο	έως 20%
Πεδίο Βολής, Μακρόστενο - Μη οικοδομήσιμο Ακίνητο, Παλαιός Αιγιαλός, Έλος, Παρόχθια - Παραλίμνια Έκταση, Ρυμοτομούμενο Ακίνητο	έως 50%
Βοσκότοπος, Ακίνητο Πρώην Λατομείο	έως 60%
Βραχώδης Έκταση - Δυσκολία Αξιοποίησης	έως 80%
Ακίνητα εντός δικτύου, δασικό τμήμα, NATURA 2000, ΖΟΕ ή ακίνητα με ειδικού πολεοδομικούς περιορισμούς	έως 85%
Ακίνητα χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου, αρχαιολογικοί χώροι	έως 90%

Τα ποσοστά απομείωσης της αξίας, τα οποία εφαρμόστηκαν για νομικές δεσμεύσεις κυμάνθηκαν από 30% - 80% ανάλογα τη δέσμευση:

Κατηγορίες Νομικών Περιορισμών	**Μειωτικός Συντελεστής (%)**
Διεκδικούμενα Ακίνητα	έως 30%
Κατεχόμενα,Καταπατημένα, Προσκυρωτέα, Αμφίβολα	έως 50%
Παραχωρημένα, Ειδικής Φύσης Ακίνητα	έως 80%

3. Εφόσον σε ακίνητα της «ΕΤΑΔ» με απαγορευτικές δεσμεύσεις των γηπεδικών τους εκτάσεων, όπως σε δάση, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές «Natura» ή «Ramsar» κλπ, διαπιστώθηκε από τα στοιχεία η ύπαρξη κτιριακών εγκαταστάσεων, αυτά εκτιμήθηκαν με βάση την Προσέγγιση του Κόστους, οπότε και η Εύλογη Αξία του ακινήτου προέκυψε από το άθροισμα της Υπολειμματικής Αξίας Αντικατάστασης (DRC) των κτιριακών εγκαταστάσεων και της αξίας της γης η οποία προέκυψε με την Προσέγγιση της Αγοράς και με βάση τον υλοποιημένο συντελεστή δόμησης.

4. Σε ακίνητα ή τμήματα ακινήτων εκτός σχεδίου πόλεως για τα οποία όμως από τα στοιχεία τα οποία χορηγήθηκαν ή συλλέχθηκαν από τον Εκτιμητή, προκύπτει η ένταξή τους στο σχέδιο πόλης ο Εκτιμητής προσέδωσε αυξητικό συντελεστή της αξίας για εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα.

5. Η αξία των γηπεδικών εκτάσεων εντός και εκτός σχεδίου καθώς και η αξία των ακινήτων για τα οποία ήταν εφικτός ο εντοπισμός αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων, εφαρμόστηκε η Προσέγγιση της Αγοράς, προσδίδοντας την ενδεδειγμένη τιμή (€/ τ.μ.) κατόπιν σχετικής διερεύνησης της αγοράς (σε επίπεδο Νομού ή περιοχής εκάστου ακινήτου) πραγματοποιώντας παράλληλα τις αναγκαίες προσαρμογές στα συγκριτικά ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά έκαστου εκτιμώμενου ακινήτου. Οι προσαρμογές επί των συγκριτικών αφορούν σε:

   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης, όπως προέκυψε από την εργασία γραφείου σε ποσοστό που κυμαίνεται κατά περίπτωση από 0% έως 20%, ανάλογα με τα στοιχεία του συγκριτικού στοιχείου έτσι ώστε να ποσοτικοποιηθεί η διαφορά μεταξύ της ζητούμενης τιμής και της τιμής πώλησης στην οποία θα κατέληγε μια δυνητική αγοραπωλησία έπειτα από διαπραγμάτευση μεταξύ αγοραστή και πωλητή.

- Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης από 0% έως 10% ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά.
- Την προσαρμογή της ζητούμενης τιμής πώλησης ή μίσθωσης, ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά του συγκριτικού στοιχείου (τοποθεσία, επιφάνεια, πρόσοψη, όροφος, έτος κατασκευής κλπ.).

6. 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 4% έως 12%.

7. 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 του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF).

Έτος	**ΔΤΚ**
2018	**1,40%**
2019	**1,60%**
2020	**1,70%**
2021 +	**1,70%**

8. Μηδενικές Εύλογες Αξίες να προσδοθούν από τον Εκτιμητή σε επιμέρους διακεκριμένα ακίνητα, μόνο όταν κατόπιν αξιολόγησης των στοιχείων, τα οποία του χορήγησε η «ΕΤΑΔ» ή διαπίστωσε ο ίδιος από στοιχεία της βάσης δεδομένων του ή από πληροφόρηση την οποία είχε από τρίτους, ότι τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν κατά την ανεξάρτητη γνώμη του να αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής ή οιασδήποτε μορφής εμπορικής εκμετάλλευσης λόγω ειδικών πολεοδομικών, χωροταξικών ή και άλλων διοικητικών περιορισμών.

   Οι λόγοι για τους οποίους δεν προσδιορίστηκε αξία, σε διακεκριμένα ακίνητα της «ΕΤΑΔ», αποτυπώνονται κατωτέρω:

   - Ακίνητα με ελλιπή ή μη σαφή στοιχεία
   - Στις αμιγώς δασικές εκτάσεις ή λίμνες ή ποτάμια
   - Ακίνητα απολύτου προστασίας – Εθνικά Πάρκα
   - Ακίνητα με ειδικές πολεοδομικές δεσμεύσεις
   - Σε κτίσματα ακινήτων τα οποία διαφαίνεται να έχουν ανοικοδομηθεί από αυθαίρετους κατόχους.

   Στην περίπτωση κατά την οποία σε ακίνητα με δεσμεύσεις κατά τα ανωτέρω και κατόπιν αξιολόγησης διαπιστώθηκε ότι μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο μεταβίβασης ή εμπορικής εκμετάλλευσης, προσδόθηκε Εύλογη Αξία.

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 2019 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

    Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., έως την 31.12.2018 είχε ήδη οριστικοποιήσει την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 630 ακινήτων εκ των ανωτέρω, τα οποία καταχωρήθηκαν με συνολική εύλογη αξία ύψους € 67,2 εκ. (2017: € 416,8 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 (2019)	26
Από 2 μέχρι 5 έτη (2019-2022)	118
Από 6 έτη και άνω (2023 και εξής)	424
Σύνολο	**569**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
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	(1)	-	(1)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**(1.749.711)**	**(182.846)**	**(1.932.557)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2017	**156.313**	**169**	**156.482**
Κατά την 31/12/2017	**159.227**		**159.227**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2018	**1.908.938**	**182.846**	**2.091.784**
Προσθήκες χρήσης	91.012	-	91.012
31/12/2018	**1.999.950**	**182.846**	**2.182.796**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2018	**(1.749.711)**	**(182.846)**	**(1.932.557)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.331)	-	(57.331)
31/12/2018	**(1.807.042)**	**(182.846)**	**(1.989.888)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2018	**159.227**	**-**	**159.227**
Κατά την 31/12/2018	**192.908**	**-**	**192.908**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
1/1/2017 - 31/12/2017	25.069	6.634	16.960	**48.663**
1/1/2018 - 31/12/2018	29.437	7.844	20.050	**57.331**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών με την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης:

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**Lamda Flisvos Marina A.E.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	**Σύνολο**
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2017	**3.342.223**	**1.031.483**	**39.967.308**	**44.341.014**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2017	(16.977)	180.471	(3.007.689)	(2.844.195)
Μερίσματα	(100.000)	-	(4.712.478)	(4.812.478)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2017	-	(348)	115.343	114.995
31/12/2017	**3.225.246**	**1.211.606**	**32.362.484**	**36.799.336**
Απογραφή 01/01/2018	**3.225.246**	**1.211.606**	**32.362.484**	**36.799.336**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2018	249.107	340.788	(1.462.738)	(872.843)
Μερίσματα	(650.000)	(5)	(393.631)	(1.043.636)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2018	-	(643)	37.555	36.912
31/12/2018	**2.824.353**	**1.551.746**	**30.543.670**	**34.919.769**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2018**	**31/12/2017**
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.**	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.825.344	11.519.957	37.839.326	27.892.389	67.277.072	70.870.496
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.716.015	7.593.459	5.902.766	4.490.802	9.927.053	10.075.850
Σύνολο ενεργητικού	**16.541.359**	**19.113.416**	**43.742.092**	**32.383.191**	**77.204.125**	**80.946.346**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.288.170	1.564.630	21.589.480	20.421.747	6.114.235	5.772.807
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.955.984	4.648.015	14.842.939	6.145.596	8.755.870	9.127.654
Σύνολο υποχρεώσεων	**5.244.154**	**6.212.645**	**36.432.418**	**26.567.343**	**14.870.105**	**14.900.461**
Ίδια κεφάλαια	**11.297.204**	**12.900.771**	**7.309.674**	**5.815.848**	**62.334.020**	**66.045.885**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Πωλήσεις	4.920.283	4.294.317	10.794.834	12.213.028	84.417.765	84.174.382
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**996.432**	**(67.908)**	**1.496.651**	**792.582**	**(2.985.180)**	**(6.138.141)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(2.825)	(1.527)	76.642	235.635
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**996.432**	**(67.908)**	**1.493.826**	**791.055**	**(2.908.538)**	**(5.902.506)**

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.039.942	2.036.294
Λοιπές. μακροπρ.απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	89.532.236	106.310.369
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	67.333	80.800
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**89.780.422**	**106.568.374**

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 € 67,3 χιλ. (2017: € 80,8 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 1/1/2018	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2018	**2.059.089**

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	845.518	856.358

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Σημ.	**Ιδιότυπα Δικαιώματα**
Απογραφή 1/1/2017		**9.765.957**
Μεταφορά από προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικά ακίνητα		(6.873.815)
Μεταφορά από προκαταβολές μισθωμάτων σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια		(2.024.944)
Κόστος επόμενης χρήσης		10.840
Υπόλοιπο 31/12/2017		**856.358**
Απογραφή 1/1/2018		**856.358**
Κόστος επόμενης χρήσης		10.840
Υπόλοιπο 31/12/2018		**845.518**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2018 και 31/12/2017 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	333.822	338.102
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	37.778	38.263
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	422.047	427.458
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	23.844	24.150
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	28.027	28.385
Σύνολο	**845.518**	**856.358**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2018 και 31/12/2017.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Εμπορεύματα	223.249	112.580
Αναλώσιμα	336.901	438.116
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**532.971**	**523.517**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2018 ανέρχεται σε € 462.405 (2017: € 430.157).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πελάτες Εσωτερικού	115.536.059	112.389.798
Πελάτες Εξωτερικού	46.650	34.969
Ν.Π.Δ.Δ.& Δημόσιες Επιχειρήσεις	139.649	145.506
Πελάτες από κλειστές μονάδες	802.565	802.565
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	22.160.346
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	37.811.092	38.657.327
Επιταγές εισπρακτέες	841.975	629.086
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(158.777.652)	(157.749.640)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	85.971	189.817
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.529.458	364.701
Σύνολο	**23.142.622**	**20.590.984**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2017	**150.575.490**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.107.155
Διαγραφή απαίτησης	(933.005)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**157.749.640**
1 Ιανουαρίου 2018 - Αναπροσαρμογή λόγω ΔΠΧΑ 9	**1.839.464**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	5.997.000
Διαγραφή απαίτησης	(6.808.452)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**158.777.652**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προκαταβολές Προσωπικού	84.637	81.487
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.070	263.070
Δάνεια προσωπικού	215.388	223.772
Χρεώστες Διάφοροι	5.829.150	6.092.527
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και παρακρατημένοι Φόροι	2.319.354	2.392.497
Ελληνικό Δημόσιο -Λοιπές Απαιτήσεις	33.242.517	37.607.242
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	3.029.126	2.743.423
Χρεώστες Επισφαλείς	7.525	7.525
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Πάγιες Προκαταβολές	13.333	3.333
Υπόλογοι Διευθύνσεων	18.407	24.194
Έξοδα επομένων χρήσεων	151.995	189.671
Λοιπές Προβλέψεις	(28.344.408)	(27.842.391)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	5.947.316	5.566.021
Σύνολο	**25.766.245**	**30.341.206**

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 (2017: € 2,2 εκ.).

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό δημόσιο – λοιπές απαιτήσεις» ύψους € 33,2 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2017: €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 € 15,90 εκ. (2017: € 19,60 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. (2017: € 2,5 εκ.) το οποίο αφορά απαίτηση για την επιστροφή φόρων και προστίμων που επιβλήθηκαν στην απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα για την χρήση 2008, όπως αναλύεται στην παρ 6.2 παρακάτω. Για το ποσό αυτό έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη.

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2017: € 2,86 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 προβλέψεων για τις λοιπές απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2017	**24.512.175**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	3.330.216
Υπόλοιπο 31/12/2017	**27.842.391**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	502.017
Υπόλοιπο 31/12/2018	**28.344.408**

5.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ταμείο	374.678	264.466
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.453.655	3.467.511
Καταθέσεις όψεως	100.679.369	95.676.922
Σύνολο	**104.507.702**	**99.408.899**

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 31/12/2018 ανέρχεται σε τριακόσια εννιά εκατομμύρια πενήντα χιλιάδες ευρώ (€ 309.050.000) ευρώ, διαιρούμενο σε εκατό είκοσι τρία εκατομμύρια εξακόσιες είκοσι χιλιάδες (123.620.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ δύο και πενήντα λεπτά (€ 2,50) έκαστην.

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:

ΟΜΙΛΟΣ	**Σημ.**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
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	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος		629.261.284	562.001.269
Αποθεματικό από IAS 19		(438.697)	(352.173)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		489.464	452.553
Σύνολο		**771.765.936**	**704.555.534**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
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	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος		629.261.284	562.001.269
Αποθεματικό από IAS 19		(438.697)	(352.173)
Σύνολο		**771.276.472**	**704.102.981**

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 στον 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.

Το αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος λόγω του Ν. 4389/2016 ανέρχεται σε ποσό € 629.261.284 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018.

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:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υπόλοιπο κερδών προηγουμένων χρήσεων	(136.861.614)	(155.670.841)	(146.378.857)	(172.844.757)
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	(1.839.464)	-	(1.839.464)	-
Φορολογημένα αποθεματικά άρθρ.72 Ν.4172/2013	626.351	626.351	626.351	626.351
Αποτέλεσμα χρήσης	10.800.531	18.892.905	12.717.009	26.549.578
Μεταφορά σε Αποθεματικό από IAS 19	-	(83.678)	-	(83.678)
Σύνολο	**(127.274.196)**	**(136.235.263)**	**(134.874.961)**	**(145.752.506)**

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 € 145 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 ό,τι κέρδη από μεταφορά περιουσιακών στοιχείων σε αυτή απεικονίσθηκαν σε διακριτά αποθεματικά.

Επιπρόσθετα όπως αναφέρεται και στη σημείωση 5.12, η Εταιρεία μετά τη 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 με ομοειδή χαρακτηριστικά (αφορούν κέρδη και ζημιές που προέκυψαν από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος) που απεικονίζονται στους λογαριασμούς της καθαρής θέσης (αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο).

Η αναταξινόμηση των εν λόγω 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	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,70%	1,80%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	16,27	15,78
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	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	65.472	61.311
Χρηματοοικονομικό κόστος	29.990	31.240
Κόστος διακανονισμών	12.838	13.705
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**108.300**	**106.256**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	86.524	69.581
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**86.524**	**69.581**

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.666.125**	**1.561.976**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	86.524	69.581
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(24.523)	(71.688)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	108.300	106.256
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.836.426**	**1.666.125**

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

	31/12/2018	**31/12/2017**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	18.657	33.588
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	67.867	35.993
	86.524	**69.581**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2018	15,35
31/12/2017	20,33

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:	**31/12/2018**
Από 0-1 έτη	296.018
Από 1-5 έτη	484.584
Από 5-10 έτη	690.310
Από 10 έτη και άνω	2.984.035
	4.454.947

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 413 μόνιμους υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 315 υπάλληλοι.

5.15. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	1.324.956	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	28.010.289	29.297.058
Σύνολο	**29.335.245**	**29.337.058**

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 2018 και 2017:

Απογραφή 1/1/2017	**21.765.747**
Πρόσθετες 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**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.388.239
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(2.390.052)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**29.335.245**

5.16. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	11.916.643	12.448.291

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2017	**13.162.480**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	(165.592)
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(548.597)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**12.448.291**
Απογραφή 1/1/2018	**12.448.291**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(531.648)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**11.916.643**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ 5.20).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2018 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**	**Υπόλοιπο**
Μαρίνες	18.864.135	6.739.466	496.400	11.628.268
Ακτές	989.552	936.486	15.034	38.032
Ξενοδοχεία	276.564	114.846	6.724	154.994
Λοιπά	337.331	228.493	13.491	95.349
Σύνολο	**20.467.582**	**8.019.291**	**531.649**	**11.916.643**

5.17. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Ομολογιακά δάνεια	12.500.000	15.600.000
Τραπεζικός δανεισμός	60.924.069	73.721.790
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**73.424.069**	**89.321.790**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	12.797.722	16.396.083
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**15.897.722**	**19.496.083**
Σύνολο δανείων	**89.321.791**	**108.817.873**

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.

31/12/2018

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	6.442.942	82.878.849	89.321.791
	6.442.942	**82.878.849**	**89.321.791**

31/12/2017

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	7.158.824	101.659.049	108.817.873
	7.158.824	**101.659.049**	**108.817.873**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2018	**31/12/2017**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	15.897.722	15.897.722
Μεταξύ 2 και 5 ετών	44.823.989	53.964.391
Πάνω από 5 έτη	12.702.358	19.459.677
	73.424.069	**89.321.790**

5.18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.876.786	45.312.564
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.684.839	28.220.727
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.669.797	14.884.318
Σύνολο	**87.231.422**	**88.417.609**

Οι υποχρεώσεις € 45 εκ. περίπου (2017: € 45 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.

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 2018 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2017	**28.762.250**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	284.957
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(826.480)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**28.220.727**
Απαιτήσεις είσπραξης επιχορηγήσεων	15.948
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(551.836)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**27.684.839**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 2,6 εκ. περίπου (2017: € 3,5 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 «Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης» ποσού € 11,02 εκ. περίπου.

5.19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Με τα άρθρα 196 (παρ. 9) και 206 του νόμου 4389/2016 ορίζονται και για την «ΕΤΑΔ» φορολογικές και λοιπές απαλλαγές που αφορούν 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.

5.20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018	**31/12/2017**
Προμηθευτές Εσωτερικού	16.421.609	23.817.926
Προμηθευτές Εξωτερικού	143.295	135.422
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	2.259.541	2.271.680
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.254.985	964.267
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	5.960.019	4.225.911
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	22.077.650	20.710.956
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	26.705
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.16)	531.649	548.597
Έσοδα εκποιήσεων	78.903	827.839
Σύνολο	**48.773.883**	**53.572.900**

Οι υποχρεώσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις ποσού € 2,3 εκ. περίπου (2017: € 2,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 5,9 εκ. περίπου (2017: € 4,2 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

Ο λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 22,1 εκ. (2017: € 20,7 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 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.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**20.710.956**
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	(6.632.222)	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	403.161	
Επιχορηγήσεις	3.199.897	
Έσοδα από αχρησιμοποιητες προβλέψεις	5.205.592	2.176.429
Σύνολο πόρων		**22.887.385**
Μείον: Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	893.547	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	(2.077.063)	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.993.251	809.734
		22.077.650

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.

5.21. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Πιστωτές Διάφοροι	7.049.159	7.599.614
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	33.245	58.360
Διάφοροι φόροι – τέλη	2.152.675	3.012.374
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	704.369	618.272
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	392.608	339.325
Σύνολο	**10.368.596**	**11.664.485**

Στο λογαριασμό «Πιστωτές Διάφοροι» συνολικού ποσού € 7 εκ. περίπου (2017: € 7,6 εκ) τα σημαντικότερα κονδύλια αφορούν:

- Υποχρεώσεις της πρώην ΚΕΔ ποσού € 2 εκ. περίπου (2017: € 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 (2017: € 0,4 εκ. και € 0,5 εκ.) προς την Ακτή Βουλιαγμένης και τον Δήμο Γλυφάδας αντίστοιχα, καθώς και υποχρεώσεις € 1,2 εκ. (2017: € 1,2 εκ.) σε διάφορους δικαιούχους της ΑΘ'04.

5.22. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.156.838	1.910.060
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	109.358	86.391
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	167.381	171.956
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	68.456	72.638
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	9.339	12.962
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	10.699	11.760
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	76.209	73.230
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	159.073	136.263
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.457.204	4.389.885
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	508.743	522.306
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	2.982.374	2.629.942
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	40.905	46.455
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.011.520	997.900
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.902.957	1.624.305
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	254.077	141.193
Έσοδα από μισθώματα	32.808.600	34.090.519
Λοιπά έσοδα	685.900	734.462
Σύνολο	**47.409.633**	**47.652.227**

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 2018 και 2017 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		7.740.567	7.273.308
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.845.782	3.594.360
Παροχές τρίτων		1.898.938	1.678.740
Λοιποί φόροι - τέλη		226.746	319.676
Διάφορα έξοδα		614.605	519.568
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	2.621.582	2.621.222
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	462.405	430.157
Έσοδα από ιδιόχρηση		(27.170)	(32.656)
Σύνολο		**17.383.455**	**16.404.375**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		4.336.944	4.101.782
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.598.355	4.413.967
Παροχές τρίτων		3.183.377	2.855.950
Λοιποί φόροι - τέλη		563.079	848.496
Διάφορα έξοδα		344.662	302.599
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	134.943	132.955
Σύνολο		**13.161.360**	**12.655.749**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.631.854	1.543.369
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.935	8.254
Παροχές τρίτων		497.240	471.706
Λοιποί φόροι - τέλη		181.104	272.897
Διάφορα έξοδα		226.117	181.858
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	78.718	75.266
Σύνολο		**2.620.968**	**2.553.350**

5.24. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	-	927
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	6.020	-
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	44.564	118.567
Έσοδα από παροχή υπηρ.στο προσωπικό	73	8.353
Έσοδα από προνόμια και διοικητικές παραχωρήσεις	1.100	1.000
Ενοίκια κτιρίων και τεχνικών εγκαταστάσεων	1.800	1.125
Έσοδα ασώματων ακινητοποιήσεων	800	800
Διάφορα έκτακτα έσοδα	2.138.107	1.249.535
Έσοδα από χρησιμοποιημένες προβλ.προηγ.χρήσεων	-	433.440
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	1.813	1.824.126
Σύνολο	**2.194.277**	**3.637.873**

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, έσοδο από τόκους υπερημερίας ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων, καθώς και έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων.

5.25. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		6.499.016	10.301.978
Προβλέψεις για λοιπούς χρεώστες		-	3.118
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	5.15	-	20.850.000
Σύνολο		**6.499.016**	**31.155.096**

5.26. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	114.970	297.165
Έκτακτες ζημίες	(2.500)	-
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	-	765.099
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.768.198	1.148.597
Σύνολο	**1.880.668**	**2.210.861**

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

– Ποσό € 0,5 εκατ. που αφορά απόφαση δικαστηρίου για το Σπήλαιο Δυρού

– 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 € 0,5 εκατ. που αφορά διόρθωση μισθωμάτων προηγούμενων χρήσεων

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

5.27. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2018 - 31/12/2018	**1/1/2017 - 31/12/2017**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις		-	1.043.635	4.812.478
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	2.250.252	872.354	2.250.252	872.354
Τόκοι υπερημερίας	4.194.340	1.401.780	4.194.340	1.401.780
Σύνολο	**6.444.592**	**2.274.134**	**7.488.227**	**7.086.612**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις που έχουν λήξει μέσα στο 2018, ύψους € 2,24 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 2,9 εκ..

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

5.28. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	45	-
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	2.608.003	2.263.179
Σύνολο	**2.608.048**	**2.263.179**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 2,5 εκ. και αντίστοιχα € 2,2 εκ. την προηγούμενη χρήση.

5.29. 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:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2017 - 31/12/2017**
Φόρος εισοδήματος	-	(1.135.394)
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	**-**	**(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. 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.

Για την προηγούμενη χρήση 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:

	31/12/2018
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	16.658.725
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	4.333.729
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	3.730.931
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	46.624
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	24.232.311
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	607.378
Σύνολο	**49.609.698**

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, 2017 και 2018 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 τις χρήσεις 2016 και 2017. Για τη χρήση 2018, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η απορριφθείσα 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 συζητήθηκε την 06/03/2019 και είμαστε σε αναμονή έκδοσης απόφασης.

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.

Για τη χρήση 2018, 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) Το Ξενοδοχειακό Συγκρότημα Λαγονησίου εκμισθώθηκε στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ με την 10469/1999 σύμβαση, η οποία τροποποιήθηκε στη συνέχεια με τις υπ' αριθμ. 552 και 633/2003 συμβάσεις (με τις οποίες εκμισθώθηκε παρακείμενη έκταση), καθώς και την υπ' αριθμ. 1175/2009 σύμβαση (με την οποίαν ρυθμίστηκαν τα εκκρεμή συμβατικά θέματα, βάσει της Διαιτητικής Απόφασης 4/2006).

Μετά την υπογραφή της σύμβασης 1175/2009, η μισθώτρια προσέφυγε σε διαιτησία επικαλούμενη μη παράδοσης αδιακώλυτης της χρήσης της παρακείμενης έκτασης, η οποία καταπατείται από το Δήμο Καλυβίων (νυν Σαρωνικού), , κατόπιν της οποίας εκδόθηκε η με αριθμ. 52/2010 διαιτητικής απόφαση, που υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ ποσό €10.034.879 ως διαφυγόντα κέρδη από τη μη εκμετάλλευση της παρακείμενης στο Ξενοδοχειακό Συγκρότημα Λαγονησίου έκτασης, ποσό το οποίο έχει πλήρως εξοφληθεί.

Μετά από προσφυγές αμφοτέρων των μερών εκδόθηκαν από τη Διαιτησία αποφάσεις, οι οποίες έκριναν το νόμιμο των συμβάσεων μίσθωσης και της με αριθμ. 1175/2009 σύμβασης, το κύρος των οποίων προσέβαλε η ΕΤΑΔ και εκδόθηκαν ακολούθως οι με αριθμ. 461 και 462/2013 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών, με τις οποίες κρίθηκαν μη νόμιμες όλες οι Διαιτητικές Αποφάσεις υπέρ της ΑΤΤΙΚΟΣ, ήτοι οι 4/2006, 52/2010, 32 και 43/2011.

Οι άνω εφετειακές αποφάσεις αναιρέθηκαν με τις με αριθμ. 1568, 1569, 1578 και 1579 έτους 2014 αποφάσεις του Αρείου Πάγου, η δε υπόθεση εκδικάσθηκε και πάλι στο Εφετείο κατά παραπομπή και εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 495, 496, 497 και 498/2016 αποφάσεις, δυνάμει των οποίων απορρίφθηκαν οι αγωγές ακύρωσης των διαιτητικών αποφάσεων της ΕΤΑΔ. Η ΕΤΑΔ άσκησε ενώπιον του Αρείου Πάγου τις από 21-4-2016 αιτήσεις της για την αναίρεση των υπ' αριθμ. 495, 496, 497 και 498/2016 εφετειακών αποφάσεων, οι οποίες συζητήθηκαν την 9-1-2017.

Περαιτέρω, την 9-1-2017 έλαβε χώρα ενώπιον του Αρείου Πάγου και η συζήτηση των αιτήσεων αναιρέσεως των παραπάνω αποφάσεων που άσκησε το Ελληνικό Δημόσιο. Εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360 και 361/2018 αποφάσεις, δια των οποίων απορρίφθηκαν οι αιτήσεις αναιρέσεως της ΕΤΑΔ και του Ελληνικού Δημοσίου.

Στη συνέχεια, με την από 9.8.2018 προσφυγή – αγωγή τους η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ζητούν, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί η εταιρεία να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 52.161.634 ευρώ ως διαφυγόντα κέρδη για τα έτη από 2010 έως το 2020 λόγω της επικαλούμενης μη παράδοσης της ακώλυτης χρήσης της παρακείμενης έκτασης εντόκως από την επίδοση της εν λόγω προσφυγής – αγωγής με τον τόκο επιδικίας μέχρις εξοφλήσεως, να καταργηθούν οι δύο συμφωνίες που διαλαμβάνονται στο από 28.8.2009 ιδιωτικό συμφωνητικό περί περιορισμού του ποσού των 24.952.181,31 ευρώ, που αφορούν τις αναγκαίες δαπάνες προς αποκατάσταση ελαττωμάτων των οικίσκων στο ποσό των 21.209.354,11 ευρώ και της παράτασης του ληξιπροθέσμου της απαίτησης αυτής και συμψηφισμού με μελλοντικά μισθώματα από 1.1.2021, να υποχρεωθεί να καταβάλει η ΕΤΑΔ στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 24.952.181,31 ευρώ μετά τελών χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως από 1.1.2003 έως την επίδοση της προσφυγής – αγωγής με επιτόκιο 5,9% ετησίως και από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής, να καταργηθούν οι δύο συμφωνίες που διαλαμβάνονται στο από 28.8.2009 ιδιωτικό συμφωνητικό ήτοι περί περιορισμού του ποσού του 1.229.420, 44 ευρώ, που αφορά δαπάνες προς αποκατάσταση ελαττωμάτων του κεντρικού κτηρίου στο ποσό του 1.045.420,44 ευρώ και της παράτασης του ληξιπροθέσμου της απαίτησής τους αυτής και συμψηφισμού με μελλοντικά μισθώματα από 1.1.2021, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό του 1.229.420,44 ευρώ πλέον τέλος χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως με τον τόκο επιδικίας, άλλως υπερημερίας από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης εντόκως από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής, να υποχρεωθεί η καθής να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για επικαλούμενη υλική ζημία καθώς και ποσό 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης ήτοι συνολικά 14.522.527 ευρώ εντόκως από την επίδοση της προσφυγής – αγωγής και να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό του 1.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης εντόκως από την επίδοση της αγωγής. Κατά την εκδίκαση των υποθέσεων Η ΕΤΑΔ αντέκρουσε όλους τους ισχυρισμούς τα προσφεύγουσας αιτούσας. Η προσφυγή – αγωγή αυτή συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης μέχρι τον Οκτώβριο 2019.

Επισημαίνεται ότι στην ανοιγείσα διαιτητική δίκη παρενέβησαν οι Τράπεζες που είχαν χορηγήσει ομολογιακό δάνεια στην «Αττικός Ήλιος ΑΕ», ωστόσο κατόπιν σχετικής ένστασης της ΕΤΑΔ, η παρέμβασή τους απερρίφθη.

Η εταιρεία, προς υποστήριξη των θέσεών της, προσέλαβε εγνωσμένου κύρους χρηματοοικονομικούς, τεχνικούς και νομικούς συμβούλους που υποστηρίχθηκαν από τις υπηρεσίες και το προσωπικό της ΕΤΑΔ. Σύμφωνα με σχετική μελέτη του χρηματοοικονομικού συμβούλου της ΕΤΑΔ, ανεξαρτήτως της νομικής βασιμότητας της διαιτητικής αγωγής, τα αιτούμενα από τις ενάγουσες ποσά δεν ζητούνται βασίμως, αντιθέτως μάλιστα σύμφωνα με τη μελέτη αυτή σε πολλές περιπτώσεις είναι αρνητικά.

Επιπλέον, οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες άσκησαν κατά της ΕΤΑΔ την από 28.11.2018 αγωγή αποζημίωσης με την οποία ζητούν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των 258.753.105 ευρώ εντόκως, για διαφυγόντα κέρδη που συνίστανται κατά τους ισχυρισμούς των αντιδίκων στα κέρδη που επικαλούνται ότι θα είχε αποκομίσει κατά τη χρονική περίοδο 2005 – 2012 λόγω της επιδιωκόμενης με τις παραπάνω αγωγές – προσφυγές αναβίωσης της απαίτησής της από την οποία παραιτήθηκε δυνάμει της υπ' αριθ. 1175/2009 σύμβασης επιπλέον με το νόμιμο τόκο επιδικίας από την επίδοση της αγωγής, να καταδικασθεί η εναγομένη να καταβάλει ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης στην Αττικός Ήλιος το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ, στην Ηλιος ΑΕ το ποσό των 5.000.000 ευρώ και στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό των 3.000.000 ευρώ. Η συζήτηση της αγωγής αυτής βρίσκεται σε εξέλιξη.

Επίσης, η εταιρεία, προς υποστήριξη των θέσεών της, προσέλαβε εγνωσμένου κύρους χρηματοοικονομικούς, τεχνικούς και νομικούς συμβούλους που υποστηρίχθηκαν από τις υπηρεσίες και το προσωπικό της ΕΤΑΔ. Σύμφωνα με σχετική μελέτη του χρηματοοικονομικού συμβούλου της ΕΤΑΔ, ανεξαρτήτως της νομικής βασιμότητας της διαιτητικής αγωγής, τα αιτούμενα από τις ενάγουσες ποσά δεν ζητούνται βασίμως, αντιθέτως μάλιστα σύμφωνα με τη μελέτη αυτή σε πολλές περιπτώσεις είναι αρνητικά.

Σημειώνεται, περαιτέρω ότι το τελευταίο εξάμηνο σημειώθηκε σημαντική αύξηση των προσφυγών της Αττικός Ήλιος σε διαιτησία κατά της εταιρείας, δεδομένου ότι η εν λόγω εταιρεία κατέθεσε σε βάρος της ΕΤΑΔ συνολικά έξι διαιτητικές αγωγές.

Ειδικότερα:

Κοινοποιήθηκε την 12η Απριλίου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες ζητούν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των 66.987.803,20 ευρώ ως αποζημίωση με τον ισχυρισμό ότι η αιτούσα απώλεσε τις επιχορηγήσεις που θεωρεί ότι θα λάμβανε από το Ελληνικό Δημόσιο, εάν είχε υποβάλει σχετική αίτηση για την υλοποίηση επενδύσεων που δεν πραγματοποιήθηκαν, καθώς και ποσό 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στη δεύτερη εκ των εταιρειών το ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών το ποσό των 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και να καταβάλει το σύνολο των αμοιβών των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας, καθώς και τις αμοιβές των πληρεξούσιων δικηγόρων.

Περαιτέρω, κοινοποιήθηκε την 10η Απριλίου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες ζητούν, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των 26.552.304 ευρώ ως αποζημίωση με τον ισχυρισμό ότι η αιτούσα απώλεσε τις επιχορηγήσεις που θεωρεί ότι θα λάμβανε από το Ελληνικό Δημόσιο, εάν είχε υποβάλει σχετική αίτηση για την υλοποίηση επενδύσεων που δεν πραγματοποιήθηκαν, καθώς και ποσό 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ, να καταβάλει στη δεύτερη εκ των εταιρειών το ποσό των 2.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών το ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης. Τέλος, οι τρεις προαναφερόμενες εταιρείες ζητούν, να επιβληθούν σε βάρος της ΕΤΑΔ χρηματική ποινή ύψους 150.000 ευρώ για κάθε μέρα παράβασης κάποιων από τα αιτήματα των εταιρειών αυτών και προσωπική κράτηση ενός μηνός σε βάρος του Διευθύνοντος Συμβούλου της ΕΤΑΔ σε περίπτωση παράβασης ενός εκάστου των προαναφερομένων και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλει το σύνολο των αμοιβών των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας, καθώς και τις αμοιβές των πληρεξούσιων δικηγόρων.

Εξάλλου, οι ως άνω εταιρείες κοινοποίησαν την από 7η Μαϊου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία ζητούν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των 352.670.184,83 ευρώ, ως διαφυγόντα κέρδη για τη χρονική περίοδο 2015 που φτάνει και μελλοντικά έως 2025, καθώς και χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης που υπέστη συνολικού ποσού 20.000.000 ευρώ, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στη δεύτερη εκ των εταιρειών χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης που υπέστη συνολικού ποσού 30.000.000 ευρώ, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών συνολικά το ποσό των 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης που υπέστη και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλει το σύνολο των αμοιβών των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας, καθώς και τις αμοιβές των πληρεξούσιων δικηγόρων.

Περαιτέρω, οι ως άνω εταιρείες κοινοποίησαν την από 12.5.2019 διαιτητική αγωγή με την οποία ζητούν να αναγνωρισθεί ότι η ΕΤΑΔ υποχρεούται να καταβάλει το ποσό των 21.980.000 ευρώ, για την κατάπτωση των ποινών που επιβλήθηκαν δυνάμει του στ. Β διατακτικού της υπ' αριθ. 4/2006 διαιτητικής αγωγής, το ποσό των 21.980.000 ευρώ ως οφειλόμενες χρηματικές ποινές για την κατάπτωση των ποινών που επιβλήθηκαν δυνάμει του στ. Δ του διατακτικού της υπ' αριθ. 4/2006 διαιτητικής απόφασης και το ποσό των 10.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση από ηθική βλάβη στην πρώτη των εναγουσών και το ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση από ηθική βλάβη στην δεύτερη και την τρίτη των εναγουσών και το σύνολο της δικαστικής δαπάνης, των αμοιβών διαιτητών και της αμοιβής των πληρεξουσίων δικηγόρων εν γένει.

Επιπρόσθετα, οι ενάγουσες εταιρείες με την από 15.5.2019 διαιτητική αγωγή τους ζήτησαν να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει απευθείας στις Τράπεζες στο όνομα και για λογαριασμό της γ' των εναγουσών που είναι η δανειολήπτρια και της α' από της ενάγουσες που έχει εγγυηθεί, δάνειο της γ' των εναγουσών ως αυτοοφειλέτρια, άλλως να το καταβάλει σε αυτές για να το καταβάλουν στις Τράπεζες, το ποσό των 365.360.555 ευρώ εντόκως από την επίδοση της διαιτητικής αγωγής, άλλως από την επίδοση της ασκηθησομένης προσφυγής αγωγής σε διαιτησία, το οποίο θα καταβάλουν στην ΕΤΑΔ στη συνέχεια σύμφωνα με πρόγραμμα αποπληρωμής που συμπεριλαμβάνουν στην αγωγή τους ή συμψηφίζοντάς το με τις κατά τις ενάγουσες απαιτήσεις τους. Επίσης, με την ίδια διαιτητική αγωγή οι ενάγουσες ζητούν να υποχρεωθεί η εταιρεία να τους καταβάλει χρηματική ικανοποίηση για ηθική βλάβη στην α' 10.000.000 ευρώ, στην β' 5.000.000 ευρώ και στην γ' 15.000.000 ευρώ εντόκως από την επίδοση της εν λόγω διαιτητική αγωγής άλλως από την επίδοση της ασκηθησομένης προσφυγής – αγωγής τους, καθώς και να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ στην καταβολή του συνόλου της αμοιβής των διαιτητών, των εξόδων διαιτησίας και των αμοιβών των πληρεξουσίων δικηγόρων τους.

Επιπλέον, με την από 4.6.2019 διαιτητική αγωγή, οι ως άνω εταιρείες ζήτησαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλει το ποσό των 640.000 ευρώ για φερόμενη μη συμμόρφωση της ΕΤΑΔ στο διατακτικό της 32/2011 διαιτητικής αγωγής από 1.4.2019 και εντεύθεν και στο ποσό των 5.000 ευρώ ημερησίως από την άσκηση της διαιτητικής αγωγής και μέχρι την τελευταία συζήτηση στο ακροατήριο της αγωγής αυτής, καθώς και το ποσό του 1.000.000 ευρώ για κάθε μία εκ των εναγουσών για τη φερόμενη ηθική βλάβη τους και το σύνολο της δικαστικής δαπάνης και των αμοιβών των διαιτητών.

Οι ανωτέρω αγωγές χαρακτηρίζονται από επικάλυψη, άλλως επανάληψη απαιτήσεων από την ίδια πραγματική και νομική αιτία.

Σημειώνεται ότι δεν είθισται να επιδικάζονται από τα Ελληνικά Δικαστήρια για αποζημίωση ηθικής βλάβης ποσά ύψους όσο η συνολικά διεκδικούμενη από την Αττικός Ήλιος αποζημίωση για την αιτία αυτή.

Εξάλλου, με την από 10 Ιουνίου 2019 πράξη επιβολής αναγκαστικής εκτέλεσης – κατασχετήριο, η «Αττικός Ήλιος» επέβαλε αναγκαστική κατάσχεση σε βάρος της ΕΤΑΔ εις χείρας, μεταξύ άλλων, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, της Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ, της Τράπεζας Eurobank Ergasias ΑΕ, της Άλφα Τράπεζας ΑΕ, της Άττικα Μπανκ ΑτΕ και της Τράπεζας της Ελλάδος για το ποσό των 43.965.050 ευρώ από φερόμενες ως οφειλόμενες χρηματικές ποινές, που κατά τους αντιδίκους μας επιβλήθηκαν στην ΕΤΑΔ με την υπ' αριθ. 4/2006 διαιτητική απόφαση. Προς απόκρουση της κατάσχεσης αυτής η ΕΤΑΔ κατέθεσε ανακοπή καθώς και την από 14.6.2019 αίτηση προσωρινής ρύθμισης κατάστασης. Με την τελευταία ζήτησε και πέτυχε την έκδοση προσωρινής διαταγής, με την οποία ανεστάλη προσωρινά η εκτέλεση των προσβαλλομένων επιταγής, τίτλου και πράξης κατάσχεσης εις χείρας τρίτων καθ' ων τραπεζών που είχε επισπεύσει η «Αττικός Ήλιος» για το πέραν των 10.000 ευρώ ποσό και διέταξε τις καθών Τράπεζες να συνεχίζουν να εκτελούν προσωρινά όλες τις τραπεζικές εργασίες για λογαριασμό της ΕΤΑΔ, πέραν του ποσού των 10.000 ευρώ μέχρι τη συζήτηση της αίτησης προσωρινής ρύθμισης της κατάστασης και υπό τον όρο συζήτησής της κατά την ορισθείσα δικάσιμο, ήτοι την 20.9.2019.

Επιπρόσθετα, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., έχουν ασκήσει την από 10-9-2015 με ΓΑΚ 83910/2015 και ΑΚΔ 3072/2015 αγωγή κατά της ΕΤΑΔ, και πρώην μελών του ΔΣ, με την οποία ζητούν να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ και τα πρώην μέλη Δ.Σ. αυτής να της καταβάλουν χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης και, συγκεκριμένα συνολικού ύψους 10.000.000 € στην καθεμία, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 5-10-2017, οπότε αναβλήθηκε για την 18-4-2019, ημερομηνία κατά την οποία συζητήθηκε.

Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ έχει ασκήσει κατά της απορροφηθείσας από την ΕΤΑΔ εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και μέλος του ΔΣ της εταιρείας αυτής την από 20-2-2015 με ΓΑΚ 21136/2015 και ΑΚΔ 673/2015 αγωγή της, με την οποία ζητά 20.000.000€ για ηθική βλάβη, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, αναβλήθηκε για την 21-2-2019 για να αναβληθεί εκ νέου για την 9.5.2019.

Οι ανωτέρω δύο αγωγές δεν αναμένεται να ευδοκιμήσουν.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2018.

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.

Τα παρακάτω ποσά αφορούν σε δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

	31/12/2018	**31/12/2017**
Έως ένα (1) έτος	42.053	42.053
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	83.868	111.645
Πέραν των πέντε (5) ετών	332	14.607
	126.253	**168.306**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	19.687	79.826
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	65.044

	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες	4.437	20.831

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	241.978	363.359

	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	-	24.070

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από μερίσματα	393.631	4.712.478

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες (μισθώματα)	-	88.649

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από μισθώματα	5.177.098	3.297.526

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2018	31/12/2017
Πελάτες (μισθώματα)	24.594	23.397

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Έσοδα από μισθώματα	1.206.111	1.193.833
Έσοδα από μερίσματα	650.000	100.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Αμοβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.310.740	1.095.008

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 455.459 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 ανήλθαν στα € 274.108. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	313.288	177.456
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	142.170	96.652
	455.459	**274.108**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 855.281 (17 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017 (13 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 820.899.

Η σχέση των προαναφερθέντων συγγενικών οντοτήτων με την Εταιρεία συνοψίζεται ως εξής:

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

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

α) Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/03/2019 η κα Γαλάτεια Έλλη Κακούλλου παραιτήθηκε από την ιδιότητα του Μέλους Δ.Σ. και το Δ.Σ αποφάσισε ομόφωνα την ανασυγκρότηση τους. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι η εξής:

Ιωάννης Πολύζος	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Γιώργος Τερζάκης	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ 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.

β) Στις 24.06.2019 η έκτακτη γενική συνέλευση αποφάσισε την διανομή στη μοναδική μέτοχο, ως μέρισμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 71 του Ν.4607/2019, ποσού € 21.188.468 εκ των αποθεματικών που σχηματίστηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 παρ. 2 περ α' του Ν.3220/2004.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 31/7/2019.

Αθήνα, 31/7/2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Ιωάννης Πολύζος	Γεώργιος Τερζάκης

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
ΑΔΤ AI014736	Αρ.μητρώου Αδείας Α 65254	Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση **ενέκρινε** τις ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της εικοστής (01.01.2018 – 31.12.2018) εταιρικής χρήσης, που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, καθώς και τις επ' αυτών εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών.

Θέμα 2ο: Έγκριση της συνολικής διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.

Επί του δεύτερου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης, αφού έλαβε υπόψη του όλα τα οικονομικά στοιχεία που υποβλήθηκαν από την Εταιρεία για την εικοστή εταιρική χρήση, καθώς και τις ως άνω εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών, εισηγήθηκε την έγκριση της συνολικής διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση **ενέκρινε** τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 01.01.2018–31.12.2018, κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και την απαλλαγή των Ελεγκτών, σύμφωνα με την παρ. 1, περ. γ) του άρθρου 117 του Ν.4548/2018.

Θέμα 3ο: Εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019 και καθορισμός της αμοιβής τους.

Επί του τρίτου θέματος της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης, ανέφερε ότι για τον διορισμό Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τον τακτικό έλεγχο των εξαμηνιαίων και ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης της εικοστής πρώτης εταιρικής χρήσης (01.01.2019 – 31.12.2019), η Εταιρεία ζήτησε προς διευκόλυνση του μετόχου την υποβολή προσφορών από τις κάτωθι ελεγκτικές εταιρείες Ernst & Young, Grant Thornton, KPMG και Deloitte. Προσφορές υπέβαλαν οι Grant Thornton, Ernst & Young και KPMG, οι οποίες τέθηκαν υπόψη του μετόχου.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση**, εξέλεξε** την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών – λογιστών με την επωνυμία **Grant Thornton**, η οποία θα αναλάβει τον έλεγχο των ετησίων και εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας καθώς και την έκδοση έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης για την εικοστή πρώτη εταιρική χρήση (01.01.2019 – 31.12.2019), έναντι συνολικής αμοιβής €75.000, πλέον ΦΠΑ, και σύμφωνα με τους λοιπούς όρους της από 05.08.2019 προσφοράς της.

Θέμα 4ο: Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων Προέδρου, Διευθύνοντος Συμβούλου και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση από 01.01.2018 έως 31.12.2018 και προέγκριση αυτών για τη χρήση από 01.01.2019 έως 31.12.2019.

Επί του τέταρτου θέματος της ημερήσιας διάταξης και από τα στοιχεία που εμπεριέχονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση, ο παριστάμενος Διευθύνων Σύμβουλος ανέφερε ότι κατά την εικοστή εταιρική χρήση καταβλήθηκαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου οι κάτωθι συνολικές αμοιβές (συμπεριλαμβανομένων ασφαλιστικών εισφορών) και αποζημιώσεις, σύμφωνα με την απόφαση περί προέγκρισης καταβολής της από 20.12.2018 Τακτικής Γ.Σ. της Εταιρείας και των από 14.02.2018 συμβάσεων παροχής υπηρεσιών, εν συνεχεία των αποφάσεων της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, για το Διευθύνοντα Σύμβουλο και την Εντεταλμένη Σύμβουλο, και ειδικότερα στον καθένα ξεχωριστά τα παρακάτω ποσά:

Επώνυμο	Όνομα	Συν.Αποδ.	Εργ. Εισφ.	Κόστος
ΑΝΤΩΝΙΟΥ	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	6.000,00	1.282,80	7.282,80
ΓΡΙΒΕΑΣ	ΠΟΛΥΧΡΟΝΗΣ	25.000,00	4.489,80	29.489,80
ΚΑΚΟΥΛΛΟΥ	ΓΑΛΑΤΕΙΑ	98.959,93	18.384,99	117.344,92
ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	25.930,00	4.688,64	30.618,64
ΤΕΡΖΑΚΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ	5.512,50	78,04	5.590,54
ΤΕΡΖΑΚΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ	121.306,11	20.863,95	142.170,06
ΤΣΙΤΣΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ	21.930,00	4.688,64	26.618,64
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	930,00	198,84	1.128,84
ΦΙΛΟΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ	27.000,00	4.489,80	31.489,80
ΠΟΛΥΖΟΣ	ΙΩΑΝΝΗΣ	52.500,00	11.224,50	63.724,50
Γενικά Σύνολα :		**385.068,54**	**70.390,00**	**455.458,54**

Αναφορικά δε με την προέγκριση των αμοιβών για την τρέχουσα χρήση, ο Διευθύνων Σύμβουλος υπενθύμισε ότι οι αμοιβές όλων των μελών του Δ.Σ. καθορίστηκαν δυνάμει της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, όπου αφενός εγκρίθηκαν κατά τη διάταξη του άρθρου 23Α του Κ.Ν.2190/1920 οι συμβάσεις παροχής υπηρεσιών του Διευθύνοντος Συμβούλου και της Εντεταλμένης Συμβούλου και καθορίστηκε η ετήσια σταθερή αμοιβή του Προέδρου του Δ.Σ. και των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και η αμοιβή για τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατόπιν αυτών, η Γενική Συνέλευση:

α) **ενέκρινε** απολογιστικά τις αμοιβές και τα έξοδα, που κατεβλήθησαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη διαχειριστική χρήση 01.01.2018 – 31.12.2018, ως ανωτέρω, και

β) **προενέκρινε:**

- αμοιβές για την τρέχουσα χρήση (01.01.2019 - 31.12.2019) ως εξής:

i. για το Διευθύνοντα Σύμβουλο ετήσιες αμοιβές όπως αυτές καθορίστηκαν δυνάμει της από 14.02.2018 συμβάσεων παροχής υπηρεσιών, εν συνεχεία των αποφάσεων της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας,

ii. για την Εντεταλμένη Σύμβουλο αμοιβές, όπως αυτές καθορίστηκαν δυνάμει της από 14.02.2018 συμβάσεων παροχής υπηρεσιών, εν συνεχεία των αποφάσεων της από 14.02.2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, αναλογικά και μέχρι την ημερομηνία απαλλαγής της από τα καθήκοντα της Εντεταλμένης Συμβούλου (26.02.2019),

ii. για τον Πρόεδρο του Δ.Σ. ετήσια αμοιβή ύψους €60.000,

iii. για κάθε ένα από τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ετήσια αμοιβή ύψους €24.000 καθώς και,

iv. αμοιβή €1.500 ανά συνεδρίαση στον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου, με ανώτατο ποσό ετησίως το ποσό των €6.000 καθώς και ποσό €1.000 ανά συνεδρίαση για κάθε ένα από τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, με ανώτατο ποσό ετησίως το ποσό των €4.000, ανεξαρτήτως του αριθμού των συνεδριάσεων που θα πραγματοποιηθούν.

Θέμα 5ο: Διανομή Κερδών.

Επί του πέμπτου θέματος της ημερήσιας διάταξης, η Γενική Συνέλευση, αφού έλαβε υπόψη την από 31.07.2019 πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, **ενέκρινε** την εισήγηση του Δ. Σ. για τη μη διανομή μερίσματος εκ των κερδών της κλειόμενης χρήσης.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος προς συζήτηση, λύθηκε η συνεδρίαση και στη συνέχεια υπογράφηκε το παρόν πρακτικό από τους παρακάτω:

Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Πολύζος

Ο Εκπρόσωπος του Μετόχου
Στέφανος Γιουρέλης

Ο Γραμματέας
Στέφανος Παπαμιχαήλ

Ακριβές αντίγραφο
από το Βιβλίο Πρακτικών Γενικών Συνελεύσεων

Αθήνα, 24.09.2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ιωάννης Πολύζος