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 : Βατίστας Κοσμάς
Τηλέφωνο : 210-3893519
E – mail : kvatistas@gge.gr

Αθήνα 27 - 10 - 2020

Αριθμ. Πρωτ. : 2062008

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 27/10/2020 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 2317797, οι εγκεκριμένες με την από 27/08/2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2317798, η από 27/08/2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020 :

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.

Η Προϊσταμένη του Τμήματος

Μαριέττα Κανά



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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2019

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 20/7/2020 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr.

Οι Ετήσιες αυτές Οικονομικές Καταστάσεις, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν δε κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού κατά την 31/12/2019, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας για τη χρήση 1/1/2019 έως 31/12/2019.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
ΑΔΤ ΑΙ014736	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864
		pwc
		PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.
		Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 26
1. Οικονομικές Καταστάσεις 30
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 30
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 31
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 32
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 33
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 34
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 35
2. Γενικές Πληροφορίες 35
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 35
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 35
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 36
3.3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές 37
3.4. Ενοποίηση 40
3.5. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 41
3.6. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
3.7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 42
3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 43
3.9. Προκαταβολές μισθωμάτων 43
3.10. Μισθώσεις 43
3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 44
3.12. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 44
3.13. Αποθέματα 46
3.14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 46
3.15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 46
3.16. Μετοχικό κεφάλαιο 46
3.17. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 46
3.18. Επιχορηγήσεις 47
3.19. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 47
3.20. Δάνεια 48
3.21. Προβλέψεις 48
3.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 48
3.23. Αναγνώριση εσόδων 48
3.24. Διανομή μερισμάτων 49
3.25. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 50
3.26. Αναταξινομήσεις 52
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 52
4.1. Κίνδυνος αγοράς 52
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 52
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 53
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 53
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 53
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 53
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 55
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 55
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 55
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 56
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 56
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 61
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 61
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 62
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 63
5.7. Αποθέματα 63
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 64
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 64

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 65
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 65
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 66
5.13. Λοιπά αποθεματικά ... 66
5.14. Αποτελέσματα εις νέον ... 68
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 68
5.16. Λοιπές προβλέψεις ... 70
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 70
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις ... 71
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 71
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 72
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 72
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις ... 74
5.23. Κύκλος εργασιών ... 74
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 74
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 75
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 75
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 76
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 76
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 76
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 77
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 77
6.1. Μερίσματα ... 77
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 77
6.3. Δεσμεύσεις ... 81
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 82
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 83
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 85

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

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

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 Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2019, με τις επεξηγήσεις πάνω σε αυτές και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Α.1. Σκοπός και Θεσμικό Πλαίσιο 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 στην κρατική αγορά ακινήτων (real estate). Η ΕΤΑΔ χρησιμοποιεί την τεχνογνωσία αυτή, στο πλαίσιο της 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 72.000 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια καθώς και στο εξωτερικό. Σε αυτά περιλαμβάνονται (α) 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, (β) 11 Ολυμπιακά Ακίνητα, (γ) περίπου, 71.700 τίτλοι ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου καθώς και (δ) 293 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί και παραμένουν 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 ανάπτυξής 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 βρίσκεται σε συνεχή αναβάθμιση των πληροφοριακών συστημάτων της, λαμβάνοντας υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά 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 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 τα εξής:

Η Αποτύπωση, Εξυγίανση, Ωρίμανση και Αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου

- Η συστηματική διενέργεια έρευνας, νομικών και τεχνικών ελέγχων των περιουσιακών στοιχείων που περιήλθαν στην κυριότητά της, κατ' εφαρμογή του ν.4389/ 2016.
- Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που θεωρούνται ελεύθερα προς αξιοποίηση περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας και ένταξή τους στα Πάγια του Ενεργητικού της εταιρείας (στις 31/12/2019 στα πάγια του ενεργητικού της εταιρείας είναι καταχωρημένα 2.578 πάγια, τα οποία περιλαμβάνουν την πολύ μεγάλη πλειοψηφία των σημαντικής αξίας παγίων.
- Η 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).
- Ο εντοπισμός και καταγραφή του μεγαλύτερου εφικτού αριθμού των περιπτώσεων αυθαίρετης κατοχής και του είδους (προστατευόμενη ή μη) των ακινήτων που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο της, με απαραίτητη τη συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς.
- Η ταχεία και τυποποιημένη διαδικασία κατηγοριοποίησης περιουσιακών στοιχείων / ακινήτων, με σαφείς και κοινές προδιαγραφές (clustering ακινήτων).
- Η Διαμόρφωση μακροπρόθεσμης, μεσοπρόθεσμης και βραχυπρόθεσμης στρατηγικής, για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.
- Η ανάπτυξη στρατηγικής αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία ακινήτων.
- Ο έλεγχος και καθορισμός των ακινήτων (χαρακτηρισμένων Κοινωφελών /Κοινόχρηστων χώρων, μη εντοπισμένων και παραχωρημένων αορίστου χρόνου άνευ ανταλλάγματος) και εξέταση εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησής τους, σύμφωνα με τον ν. 4389/2016 και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Η βελτίωση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων

- Η επίτευξη βέλτιστης οικονομικής αποδοτικότητας από τη διαχείριση της περιουσίας, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη της εταιρείας τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα.
- Η αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας, με το αναγκαίο (επαρκές, αλλά όχι υπερβολικό) κόστος, όπου περιλαμβάνονται αφενός τα λειτουργικά εσωτερικά κόστη και αφετέρου οι δαπάνες προς τρίτα μέρη.
- Η βέλτιστη διαχείριση πόρων και επιδοτήσεων, όπου απαιτούνται ή υπάρχει σχετική δυνατότητα.

Η επαύξηση της Δημόσιας Αξίας

- Η καλύτερη δυνατή Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και η δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα με συνέργεια των κατά περίπτωση φορέων.
- Η διαβούλευση με τα Ενδιαφερόμενα Μέρη.
- Η βελτιστοποίηση των διαδικασιών λειτουργία και διαχείρισης πόρων.
- Η προώθηση επενδύσεων και βιώσιμης ανάπτυξης.
- Η παροχή άριστης ποιότητας υπηρεσιών, σε επίπεδο ανταγωνισμού
- Η καινοτομία και εξωστρέφεια.

Η βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

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

- Οι στόχοι διασφάλισης βέλτιστων πρακτικών Εταιρικής Διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης, εσωτερικού ελέγχου και εν γένει, υπεύθυνης διοίκησης, λογοδοσίας και αξιοκρατίας.
- Η Διαφάνεια, η Πληροφόρηση και το Πλαίσιο αναφορών.

- Η προώθηση διαφορετικότητας σε θέσεις ευθύνης (ΔΣ και ανώτατες διοικητικές 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 3 Ιουνίου 2020 η σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας είχε την ακόλουθη μορφή:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 03/06/2019)
   (για το 2019 και έως 31/5/2020, Πρόεδρος διετέλεσε ο Ιωάννης Πολύζος)
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 27/11/2019, Διευθύνων Σύμβουλος, διετέλεσε ο Γεώργιος Τερζάκης)
3. **Σωτήριος Μαρκάτος**, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 3/3/2019, Εντεταλμένη Σύμβουλος, διετέλεσε η Γαλάτεια Κακούλου)
4. **Ιωάννης Φίλος**, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Πολυχρόνης Γριβέας**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 1/10/2019, Μέλος διετέλεσε η Ευαγγελία- Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου)

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αντώνιος Μπέζας, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1963. Σπούδασε στη Σχολή Πολιτικών Μηχανικών (Δομοστατικός) του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ-1986). Εργάστηκε σαν μελετητής μηχανικός με ειδίκευση στην αντισεισμική συμπεριφορά των κατασκευών και σαν ειδικός σύμβουλος στην Τοπική Αυτοδιοίκηση με αντικείμενα τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, την υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων και την περιφερειακή ανάπτυξη. Έχει διατελέσει δημοτικός (1994-1998) και νομαρχιακός σύμβουλος (1998-2001), Βουλευτής Θεσπρωτίας (2000-2009 και 2012-2015), Πρόεδρος της Επιτροπής Οικονομικών Υποθέσεων της Βουλής (2012-2013), Υφυπουργός Οικονομίας και Οικονομικών (2005-2009) αρμόδιος για τη φορολογία, τη δημόσια περιουσία και τα κληροδοτήματα, Υφυπουργός Υγείας (2012-2013) αρμόδιος για τον ΕΟΠΥΥ και την ΠΦΥ και Υφυπουργός Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης (2013-2014) αρμόδιος για την κοινωνική ασφάλιση. Οι τομείς εμπειρίας του, πέραν αυτής του μηχανικού, περιλαμβάνουν την οργανωτική αναδιάρθρωση, την προώθηση μεταρρυθμίσεων και την οικονομική εξυγίανση.

Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Στέφανος Δ. Βλαστός τελείωσε το Κολλέγιο Αθηνών (΄89), πήρε το πτυχίο του στη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Vrije Universiteit Brussel (VUB) το 1993 και το MBA του από το SDA Bocconi και το NYU Stern School of Business 1999 – 2000. Από το Νοέμβριο του 2019 είναι Διευθύνων Σύμβουλος στην Εταιρία Ακινήτων του Δημοσίου ΑΕ (ΕΤΑΔ). Προγενέστερα, ήταν Διευθυντής του Τουριστικού Βραχίονα της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ από τον Ιανουάριο του 2016. Στη διάρκεια της θητείας του συνέβαλε καταλυτικά ώστε η Grivalia να γίνει ένας από τους βασικούς παίκτες στο ελληνικό τουριστικό επιχειρείν και να δημιουργήσει μακροπρόθεσμη αξία όχι μόνο για τους μετόχους της εταιρίας αλλά και για τη Χώρα και τους εμπλεκόμενους κοινωνικούς φορείς. Ο Στέφανος.Δ Βλαστός έχει συσσωρευμένη εμπειρία σε πολλούς τομείς όπως είναι ο τραπεζικός, οι συμβουλευτικές υπηρεσίες, ο τουρισμός και η πληροφορική. Διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος σε εταιρίες του ComMIT Γκρουπ-ΔΙΑΣ Ventures (01/2010 – 11/2015) και υπήρξε

Ειδικός Γραμματέας των Υπουργείων Παιδείας και Τουριστικής Ανάπτυξης (02/2006 – 10/2009). Πριν απ' αυτά υπήρξε διευθυντικό στέλεχος στη Γαλλική εταιρία συμβούλων YLIOS Ελλάς (2003 – 2006), στέλεχος στην Bear Stearns International (νυν JP Morgan Chase & Co) (2001 – 2002), στην Credit Commercial de France (νυν HSBC Bank) (1996 – 1999) και στην Banque des Dépôts CH (νυν EFG Intl) (1993 – 1994). Γνωρίζει άπταιστα Αγγλικά και Γαλλικά, μιλάει Ιταλικά κα έχει μικρή γνώση της Γερμανικής γλώσσας

Σωτήριος Μαρκάτος, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Σωτήριος Μαρκάτος είναι απόφοιτος του Φυσικού Τμήματος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος M.Sc. σε Modern & Applied Optics από το University of Reading, UK. Διετέλεσε Γενικός Διευθυντής του Εθνικού Κτηματολογίου και Χαρτογράφησης Α.Ε., Σύμβουλος Διοίκησης στη Forthnet, Διευθυντής Επενδύσεων σε μεγάλο Venture Capital fund στην Ελλάδα, την Attica Ventures, και Διευθύνων Σύμβουλος της Eurocom Expertise A.E. Επίσης διετέλεσε Υπεύθυνος των ερευνητικών προγραμμάτων του Τμήματος Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών του Πανεπιστημίου Αθηνών, καθώς και Διευθυντής και Ερευνητής του Wolfson Unit στο University College London με αντικείμενο τη μεταφορά τεχνολογίας στη βιομηχανία, στον τομέα των Optical Fiber Communications. Έχει διατελέσει Σύμβουλος στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, σε θέματα απελευθέρωσης της τηλεπικοινωνιακής αγοράς, καθώς και εκλεγμένο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ECTA (European Competitive Telecommunications Association) και έχει πάνω από 40 δημοσιεύσεις σε θέματα τηλεπικοινωνιών και χρηματοοικονομικής διαχείρισης έργων τηλεπικοινωνιών και επενδύσεων.

Ιωάννης Φίλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεννήθηκε το 1962. Είναι απόφοιτος του Γυμνασίου Αριστούχων Ανάβρυτα και της πρότυπης σχολής Αναβρύτων, σπούδασε Διοίκηση Επιχειρήσεων στην ΑΣΟΕΕ (νυν ΟΠΑ), είναι κάτοχος MBA (University of Connecticut, ΗΠΑ) κατεύθυνσης Χρηματοοικονομικής και Λογιστικής, και απέκτησε διδακτορικό στο Πάντειο Πανεπιστήμιο (με θέμα την εφαρμογή των διεθνών προτύπων εσωτερικού ελέγχου στην Ελλάδα). 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 (και σε εισηγμένη στο ΧΑΑ εταιρεία). 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 Καθηγητής. Το 2016 διετέλεσε Αναπληρωτής Πρύτανης Οικονομικού και Ανάπτυξης στο ίδιο Πανεπιστήμιο. Επίσης είναι Μέλος του Συμβουλίου Ποιοτικού Ελέγχου (ΣΠΕ) της ΕΛΤΕ (2014- σήμερα) και Μέλος ΔΣ του Ελληνικού Ινστιτούτου Επιχειρηματικής Ηθικής (EBEN Gr), όπου είναι και πρόεδρος της ακαδημαϊκής επιτροπής του. Είναι συγγραφέας 6 βιβλίων και πλήθους άρθρων σε ελληνικά και ξενόγλωσσα επιστημονικά περιοδικά καθώς και ομιλητής σε πολλά επαγγελματικά και επιστημονικά συνέδρια, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

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, διαχείρισης 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 Διευθύνοντος 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.

Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Η Χαρίκλεια (Χαρά) Βαρδακάρη είναι κάτοχος πτυχίου Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων από το Πανεπιστήμιο Πειραιώς και μεταπτυχιακού τίτλου MBA in Finance από το Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociale του Παρισίου, Γαλλία. Διαθέτει πολυετή επαγγελματική πορεία στον ευρύτερο χρηματοπιστωτικό τομέα. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία ως σύμβουλος επιχειρήσεων για χρηματοοικονομικά θέματα και μελέτες σκοπιμότητας για διάφορους κλάδους της οικονομίας. Στη συνέχεια εργάστηκε ως υψηλόβαθμο στέλεχος σε μεγάλες ελληνικές τράπεζες και σε θυγατρικές αυτών. Την τελευταία και πλέον δεκαετία, κατέχει τη θέση της Διευθύνουσας Συμβούλου στην Πειραιώς Factoring ΑΕ, όντας μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ίδιας εταιρείας από το 2015.

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 τουλάχιστον μέλος της κατέχει επαρκή τεχνογνωσία και εμπειρία σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι:
1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος - Καθηγητής 'Ελεγκτικής – Διεθνών Προτύπων'.
2. Πολυχρόνης Γριβέας, Μέλος– Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος – Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί με βάση τον εγκεκριμένο από το ΔΣ 'Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου' και είναι υπεύθυνη κυρίως για:
- Την επισκόπηση της επάρκειας α) του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της 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 συμμετοχή στη 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 2019 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τις Εργασίες της. Μία από τις συνεδριάσεις αφιερώθηκε αποκλειστικά στην οριστικοποίηση του κειμένου του 'Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου', ο οποίος εγκρίθηκε από το ΔΣ την 14/10/2019.

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 ή 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 ελέγχων 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, το 2018. Η ΜΕΕ είναι στελεχωμένη από Διευθυντή και δύο ελεγκτές. Για το 2019 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και επίσης προωθήθηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο, όπου έγινε και σχετική ενημέρωση.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφέρεται στο ΔΣ της ΕΤΑΔ μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, από την οποία και εποπτεύεται. Βασικός στόχος του Τομέα 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 2019 παρουσίασε στο ΔΣ (από το οποίο και εγκρίθηκαν):
α) το Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης
β) την Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας
γ) την Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων

Παράλληλα κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διενήργησε έλεγχο Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) στην πλειοψηφία του προσωπικού της εταιρείας. Για το 2019 ο Τομέας υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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. Ελέγχουν τις εξαμηνιαίες και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, ενώ παράλληλα διενεργούν και Φορολογικό έλεγχο, εκδίδοντας σχετικές εκθέσεις ελέγχου. Κύριος συμμετέχων στη διαδικασία επιλογής του Ορκωτού Ελεγκτή (που προτείνεται από το ΔΣ στη Γενική Συνέλευση) 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

Η Οργανωτική Δομή της Κεντρικής Υπηρεσίας διαρθρώνεται στις κάτωθι Γενικές Διευθύνσεις:

- 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. Περαιτέρω στην Εκτελεστική Διοίκηση της ΕΤΑΔ υπάγονται απευθείας οι ακόλουθες αυτοτελείς οργανικές μονάδες και Τομείς :

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

Η 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 οργανωτικής δομής του 2019, λόγω της μη επίτευξης των αναμενόμενων οικονομιών κλίμακας και γενικότερα των αποτελεσμάτων, συνεχίζει να παρακολουθείται με σκοπό τον εντοπισμό πιθανών παρεμβάσεων, απαιτούμενων για τη βέλτιστη υποστήριξη και αποτελεσματικότητα του.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2019

1. *Εξέλιξη των εργασιών Εταιρείας*

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 50,9 εκατ. έναντι ποσού € 47,4 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018), δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 7,46%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 68,6% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2019 παρουσιάζουν μια αύξηση κατά ποσοστό 6,5% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2019 σε € 57,80 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 39,12% σε σχέση με τη χρήση 2018, οπότε είχε ανέλθει σε € 41,54 εκατ.

Πίνακας 1:

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας στις 31/12/2019 και στις 31/12/2018

	Εταιρεία			
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**Μεταβολή**	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	19.851	17.383	2.468	14,2%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	15.215	13.161	2.054	15,6%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.435	2.621	814	31,1%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	17.914	6.499	11.415	175,6%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	1.382	1.881	-499	-26,5%
Λειτουργικό Κόστος	**57.797**	**41.545**	**16.252**	**39,1%**

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά € 63 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2019 σε κέρδη € 70,8 εκ. έναντι κερδών ύψους € 7,8 εκατ. το 2018. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € -0,22 εκ. το 2018 σε € 72,7 εκ. το 2019.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 σε € 3,75 εκ., από τα οποία € 250 χιλ. αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέας ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 7,5 εκ. το 2018 (μείωση 50% έναντι του 2018). Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 σε € 5,30 εκ. έναντι € 2,6 εκ. το 2018 (αύξηση 103%) και αφορούν κυρίως τόκους υπερημερίας (κυρίως για την πληρωμή υποχρεώσεων σχετικά με δικαστικές υποθέσεις).

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2019) σε € 71,52 εκ. έναντι κερδών € 12,71 εκ. την περσινή χρήση (2018), σημειώνοντας θετική μεταβολή € 58,81 εκ..

2. *Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας*

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2019 ανήλθαν σε € 1.143 εκ. έναντι € 1.070 εκ. την προηγούμενη χρήση (2018). Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται (α) στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016 και (β) στην διαφορά στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, βάσει της έκθεσης αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών που ανήλθε την 31.12.2019 σε € 1.001 εκατ. έναντι € 895,6 εκατ. την 31.12.2018.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2020, συνέχισε και συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων για τα οποία δεν είχε επαρκή στοιχεία β) την καταγραφή των στοιχείων και χαρακτηριστικών τους γ) την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση, της μεταβίβασής των εν λόγω ακινήτων στην ΕΤΑΔ και δ) την αποτίμηση και καταχώριση / λογιστικοποίησή τους.

Απαιτήσεις Εταιρείας

Οι Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις κατά την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε € 59,52 εκατ. έναντι € 89,78 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018). Από αυτές, ποσό € 59.29 (2018: € 89,53 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 Ελληνικού Δημοσίου. Το ποσό αυτό σχετίζεται με την υποχρέωση για ομολογιακά και λοιπά δάνεια, όπως αναλύονται στη σημείωση **5.18** των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2019 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 49,75 εκατ. έναντι € 48,90 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018).

Από αυτές, ποσό € 15,90 εκ. (2018: € 15,90 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 «Δανειακές υποχρεώσεις».

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 στο ποσό € 1.027,96 εκατ. έναντι ποσού € 945,45 εκατ. την συγκριτική χρήση (2018). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 21 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 € 32,28 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 79,74%, έναντι 77,23% την περσινή χρήση (2018). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 10,98 εκατ. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2019 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 20,26% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 22,77% την περσινή χρήση (2018). Συγκεκριμένα, την 31.12.2019 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 261,22 εκατ. έναντι € 278,78 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018), ήτοι μείωση ποσοστού 6 %. Αναλυτικότερα την 31.12.2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 57 εκατ. (2018: € 75 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 203,26 εκατ. (2018: € 203,74 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 57,59 εκατ αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια έχουν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για εκτέλεση συγκεκριμένων έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Τα χρεολύσια των δανείων και οι τόκοι τους πληρώνονται κατά βάση από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 15,9 εκ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

4. Αριθμοδείκτες

Κατωτέρω παρουσιάζονται αριθμοδείκτες (α) οικονομικής διάρθρωσης και (β) αποδόσεως και αποδοτικότητας σε επίπεδο Ομίλου και σε επίπεδο εταιρείας.

Τα μεγέθη του ομίλου προκύπτουν από την ενσωμάτωση των κατάλληλων μεγεθών που αφορούν τις εταιρείες ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε., Lamda Flisvos Marina Α.Ε και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

ΟΜΙΛΟΣ				
	31/12/2019	**%**	**31/12/2018**	**%**
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.439.077	11,2%	153.949.540	12,5%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.151.162.713	88,8%	1.078.376.212	87,5%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	396,4%	953.541.740	342,0%
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.813		278.784.011	
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.813	20,1%	278.784.012	22,6%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	79,9%	953.541.740	77,4%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	89,9%	953.541.740	88,4%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.151.162.713		1.078.376.212	

Αριθμοδείκτες Αποδόσεως και Αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων, από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	68.586.023	6,6%	10.800.531	1,1%
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977		953.541.740	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων	70.805.633	5,5%	7.836.830	0,6%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ταμειακά διαθέσιμα	91.438.177	157,8%	104.507.702	139,3%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.956.826		75.040.207	

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	**%**	**31/12/2018**	**%**
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.439.077	11,3%	153.949.540	12,6%
Σύνολο ενεργητικού	1.289.184.235		1.224.235.517	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.143.745.158	88,7%	1.070.285.977	87,4%
Σύνολο ενεργητικού	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	393,5%	945.451.511	339,1%
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.804		278.784.006	
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.804	20,3%	278.784.006	22,8%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	79,7%	945.451.511	77,2%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	89,9%	945.451.511	88,3%

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.143.745.158		1.070.285.977	

Αριθμοδείκτες Αποδόσεως και Αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων, από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	69.251.517 / 1.027.960.431	6,7%	12.717.009 / 945.451.511	1,3%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	70.805.633 / 1.289.184.235	5,5%	7.836.830 / 1.224.235.517	0,6%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	91.438.177 / 57.956.826	157,8%	104.507.702 / 75.040.201	139,3%

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.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από: α) τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, β) τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και γ) τα γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

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

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.

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:

Α/Α	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (έσοδα/ κατηγορία)
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες (5,2 εκ)
2.	Μαρίνα Αλίμου, Αττική
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης
	Ιαματικές Πηγές (0,3 εκ)
4.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια
5.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία
6.	Ιαματική Πηγή Κύθνου, Κυκλάδες
7.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας, Σέρρες
8.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα.
	Χιονοδρομικά Κέντρα (2,1 εκ)
9.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία
10.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα
	Κάμπινγκ (0,3 εκ)
11.	Κάμπινγκ Φαναρίου, Κομοτηνή
12.	Κάμπινγκ Καλάνδρας, Χαλκιδική
13.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις (7,3 εκ)
14.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
15.	Γκολφ Αφάντου, Ρόδος
16.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
17.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική

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	Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου (TAE-KWO-DO)
2	Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου
3	Ολυμπιακό Κέντρο Γουδή
4	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου
5	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά
6	Πανθεσσαλικό Στάδιο Βόλου

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

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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της δραστηριότητάς της, ενώ παράλληλα επιδιώκεται η βελτίωση στις λειτουργίες της.

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

Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αποσκοπεί στην έγκαιρη και διαρκή κανονιστική συμμόρφωση της ΕΤΑΔ και ιδιαίτερα στην πρόληψη, στον εντοπισμό και στην αντιμετώπιση όλων των ζητημάτων, κανονιστικής/νομοθετικής και ηθικής συμμόρφωσης.
Το Σύστημα στοχεύει ιδιαίτερα στην αποφυγή και ελαχιστοποίηση των όποιων κινδύνων και νομικών συνεπειών για τη Διοίκηση, τους εργαζόμενους και τους συνεργάτες της ΕΤΑΔ, αλλά και για την ίδια την Εταιρεία, ιδιαίτερα όσον αφορά στη φήμη και στην αξιοπιστία της.

Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας

Η διαφθορά και η δωροδοκία είναι ένα από τα πιο σοβαρά και δύσκολα ζητήματα που απασχολούν την σύγχρονη επιχειρηματικότητα διεθνώς, απειλώντας τη χρηστή διοίκηση, υπονομεύοντας την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και στρεβλώνοντας τον ελεύθερο ανταγωνισμό.
Η Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας εφαρμόζεται σε όλους τους εργαζομένους και συνεργάτες της ΕΤΑΔ, ανεξαρτήτως θέσης, συμπεριλαμβανομένων και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επίσης διέπει και κάθε άλλο τρίτο πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό της ΕΤΑΔ.

Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων
Είναι υποχρέωση όλων των Γενικών Διευθυντών, των Διευθυντών Μονάδων, των Τομεαρχών και των Προϊσταμένων Επιχειρηματικών Μονάδων, να ενεργούν προασπίζοντας το συμφέρον της ΕΤΑΔ, να εντοπίζουν αλλά και να αποφεύγουν οποιασδήποτε μορφής σύγκρουση συμφερόντων.
Όταν η σύγκρουση συμφερόντων δεν αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά, έχει αντίκτυπο στην κανονικότητα των διαδικασιών και οδηγεί σε παραβίαση των αρχών της διαφάνειας, της ίσης μεταχείρισης ή/και της μη διάκρισης και θέτει σε κίνδυνο την αξιοπιστία της ΕΤΑΔ.
Στο πλαίσιο αυτό, κατά τη διάρκεια του έτους 2019 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για Διευθυντές Μονάδων, Τομεάρχες και Προϊσταμένους Επιχειρηματικών Μονάδων.

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 του 2018, οπότε οι Σύμβουλοι παρέδωσαν, μεταξύ άλλων (α) τη Χαρτογράφηση των Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Data Mapping) κατ' άρθρο 30 του Κανονισμού, (β) Legal και Information System audit reports (γ) Σχέδια Δηλώσεων Απορρήτου έναντι εργαζομένων και λοιπών τρίτων. Αυτά γνωστοποιήθηκαν στο προσωπικό και αναρτήθηκαν στα εταιρικά sites (κεντρικό, Υποκ/των) ή σε εμφανή σημεία όπου δεν υπάρχει site.
Επίσης, με την σύμπραξη της Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού και της Μονάδας Πληροφοριακών Συστημάτων 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.
Τέλος εφαρμόστηκε διαδικασία κρυπτογράφησης ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.
Κατά τη διάρκεια του 2019, έγινε ευρύτερη γνωστοποίηση για το θέμα, τη σημασία και τους κινδύνους που απορρέουν από τις υποχρεώσεις, τόσο σε επίπεδο εταιρείας, αλλά και σε προσωπικό επίπεδο εργαζομένων.

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2019

Α. Στο παραπάνω πλαίσιο, το 2019 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 εισαγωγή νέων πολυγώνων στην πλατφόρμα GIS και στον συνακόλουθο εντοπισμό ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της, με παράλληλη εξυγίανση του MIS με τη συμβολή των Περιφερειακών Κλιμακίων,
(γ) στη μεταγραφή ακινήτων υπό τις προβλέψεις του άρθρου 196 του ν. 4389/2016,

(δ) στην κατηγοριοποίηση και το διαχωρισμό των περιπτώσεων αυθαίρετης από την προστατευόμενη κατοχή σύμφωνα με τα στοιχεία του Μητρώου της,
(ε) στην ανάπτυξη των ακινήτων, μέσω συγχρηματοδοτούμενων έργων και ένταξή τους στο ΕΣΠΑ και
(στ) στην παροχή υπηρεσιών συμβούλου ωρίμανσης και αξιοποίησης προς το ΤΑΙΠΕΔ.

Β. Για το 2019, και κατόπιν αναδιοργάνωσης της Εταιρείας, τέθηκε σε εφαρμογή ο νέος Οργανισμός της Εταιρείας και αποφασίστηκε να προβεί η Εταιρεία σε διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων, μέσω της διαδικασίας e-auction. Τα σχετικά ακίνητα αφού εξετάζονταν από τη Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Τεχνικής Υποστήριξης ως προς τις δυνατότητες αξιοποίησής τους αλλά και ως προς τις εξαιρέσεις του ν. 4389/2016 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 (ή της Ελάχιστης Αξίας Πώλησης (ΕΑΠ) εάν συντρέχει περίπτωση).

Η Εταιρεία προέβη αρχικά στην επιλογή διαμερισμάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη με σκοπό την πώλησή τους, αφού ολοκληρώθηκε σχετική ωρίμανσή τους. Επιπλέον, συνεχίστηκε η προσπάθεια αξιοποίησης συγκεκριμένων ακινήτων βιομηχανικού ενδιαφέροντος με τη μέθοδο της απευθείας πώλησης, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 94 παρ. 2 του ν. 4605/2019, όπως αυτά προωθήθηκαν από την Επιτροπή Αξιοποίησης κατά το έτος 2018 και αποτελούσαν συνέχεια διοικητικών διαδικασιών από τις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες Κορινθίας και Αιτωλοακαρνανίας (Υπουργείο Οικονομικών) πριν τη θέση σε ισχύ του ν. 4389/2016 (π.χ. ΒΙΟΧΑΛΚΟ, ΑΣΤΑΚΟΣ).

Παράλληλα υποβλήθηκαν οριστικοποιημένες λίστες ακινήτων προς αξιοποίηση, ανά τρίμηνο, για κάποια από τα οποία επισημάνθηκε το μεγάλο οικονομικό τους αντικείμενο. 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 ενδιαφέροντος (ενδεικτικά: Ξενία Χίου, Ξενία Κομοτηνής, Στάβλοι Σαντορίνης, Μασσάρι Ρόδου, πολυόροφο κτήριο «Ταχυδρόμου» Βόλου, κ.λπ.).
Επίσης με σχετική αποσφαλματοποίηση του Μητρώου της ΕΤΑΔ ως προς 54 ακίνητα τουριστικού ενδιαφέροντος στον Πόρο Κεφαληνίας, προτάθηκε η ωρίμανση και μεταγραφή τους για την εν συνεχεία αξιοποίησή τους.

Επιπρόσθετα εξετάστηκε η ανάγκη για πρόταση νομοσχεδίου όσον αφορά τα ακίνητα με τον χαρακτηρισμό Κατεχόμενα Καταπατημένα, το οποίο ως φαίνεται εξετάζεται από το Υπουργείο Οικονομικών, αλλά και άλλες διατάξεις οι οποίες είναι αναγκαίες για την απρόσκοπτη ωρίμανση ακινήτων προς αξιοποίηση.

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ το 2019, υλοποιήθηκαν νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, εξυγιάνθηκαν παλαιές συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων, ανακοινώθηκαν διαγωνισμοί πωλήσεων ακινήτων και βελτιώθηκε η κερδοφορία των επιχειρηματικών μονάδων που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ ΑΕ.

Κατά τη διάρκεια του 2019, η εταιρεία προχώρησε σε €2,1 εκατ. νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, 17 διαγωνισμούς πωλήσεων με συνολικό τίμημα €1,2 εκατ., προετοιμασία πώλησης ακινήτων σε υπάρχουσες επιχειρηματικές μονάδες ύψους €2,5 εκατ., και 5 διαγωνισμούς εκμίσθωσης μέσω e-auctions ενώ παράλληλα συνέχισε την εξυγίανση υφιστάμενων συμβάσεων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι έτρεξε ο διαγωνισμός μακροχρόνιας μίσθωσης της ξενοδοχειακής μονάδας Ξενία Χίου, καθώς και οι διαγωνισμοί μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ιστορικών τουριστικών περιπτέρων στην περιοχή των Δελφών.

Επιπρόσθετα, η εταιρεία πέτυχε βελτιωμένα αποτελέσματα στην αξιοποίηση μεγάλων εκτάσεων παλαιών αιγιαλών σε όλη την Ελλάδα, δημοσιεύοντας σημαντικό αριθμό προσκλήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος, ενισχύοντας τις τοπικές οικονομίες και συμβάλλοντας στην χρηστή λειτουργία ξενοδοχείων, εστιατορίων, αναψυκτήριων και λοιπών επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής, ειδικά σε τουριστικούς προορισμούς.

Εντός του 2019, η ΕΤΑΔ ΑΕ προχώρησε στη διαχείριση σημαντικών θεμάτων μισθώσεων μεγάλων πελατών (μισθώσεις άνω των 100.000€ κατ' έτος) και στη διευθέτηση κρίσιμων διακανονισμών με στόχο την εξυγίανση των συμβάσεων και την επίτευξη των στόχων της ΕΤΑΔ ΑΕ για τον περιορισμό των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Αντίστοιχα, στην παρακολούθηση συμβάσεων μισθώσεων κάτω των 100.000€ ετησίως πραγματοποιήθηκαν ενέργειες βελτίωσης διαχείρισης σε άνω των 160 υφιστάμενων μισθωτικών φακέλων που περιλαμβάνουν έλεγχο πληρότητας του φακέλου και των οικονομικών στοιχείων, δρομολόγηση τροποποιήσεων, παρατάσεων ή/και νομικών ενεργειών όπου απαιτείτο.

Αναφορικά με τις επιχειρηματικές μονάδες, η ΕΤΑΔ ΑΕ προχώρησε στην αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται, στην αύξηση της επισκεψιμότητας και στη βελτίωση της εμπειρίας του επισκέπτη, υλοποιώντας, μέσα από τους γενικότερους επενδυτικούς/χρηματοδοτικούς στόχους της ΕΕΣΥΠ, ένα προγραμματισμό

δράσεων και ενεργειών. Στο πλαίσιο αυτό ολοκληρώθηκε η εφαρμογή της ηλεκτρονικής κάρτας χιονοδρόμου στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού (ΧΚΠ) καθώς και το σύστημα ηλεκτρονικού εισιτηρίου στα σπήλαια Διρού, το οποίο θα είναι διαθέσιμο από την τουριστική περίοδο 2020.

Επιπρόσθετα βελτιώθηκε η εκμετάλλευση των πωλητηρίων αναμνηστικών προϊόντων με την προσθήκη νεών από εξειδικευμένη εταιρεία η οποία συνεργάζεται με σημαντικά μουσεία (Μουσείο Ακρόπολης, Μουσείο Μπενάκη κ.λπ.), αναβαθμίστηκαν τα προϊόντα που διατίθενται στα αναψυκτήρια, ολοκληρώθηκαν έρευνες ικανοποίησης πελατών με σκοπό την υλοποίηση διορθωτικών δράσεων για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και αυξήθηκαν ελαφρά οι τιμές των εισιτηρίων σε επιλεγμένες επιχειρηματικές μονάδες με στόχο την αύξηση των εσόδων και την οικονομική βιωσιμότητα των μονάδων αυτών, καθώς και τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων.

Επίσης, αναβαθμίστηκαν με σειρά εκδηλώσεων και βραχυχρόνιων μισθώσεων, Ολυμπιακές και άλλες σημαντικές εγκαταστάσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ με χρήσεις όπως εταιρικές εκδηλώσεις, αθλητικές διοργανώσεις, product placement, κοινωνικές εκδηλώσεις, βραχυχρόνιες μισθώσεις παιδότοπου, κέντρου φύλαξης και δημιουργικής απασχόλησης, βραχυχρόνιες μισθώσεις χώρου για spa και κέντρα ευεξίας, σεμινάρια ποδηλατικού τουρισμού και ορεινής πεζοπορίας. Οι εν λόγω δράσεις, πραγματοποιήθηκαν τόσο σε διάφορες ολυμπιακές εγκαταστάσεις καθώς και σε επιχειρηματικές μονάδες.

Ε. Στο πλαίσιο του Προγράμματος ΕΣΠΑ, κατά το έτος 2019, πραγματοποιήθηκαν από την Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης, οι εξής δράσεις:

- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής λίμνης Καϊάφα»** (προϋπολογισμός: 4.999.725,00€) η οποία αποτελείται συνολικά από 4 υποέργα (στα 2 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), το υποέργο 3 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ με τίτλο «Παρεμβάσεις Εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και στις 30.12.2019 υπογράφτηκε η σύμβαση με τον ανάδοχο (συμβατικό τίμημα του έργου 1.902.960,70 € πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α. 24%). Το έργο έχει αρχίσει.
- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης: Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών»** (προϋπολογισμός: 2.359.950,25€), το έργο δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΑΜΘ). Ωστόσο, μετά την ανακοίνωση του αναδόχου ότι δεν προτίθεται να προχωρήσει στην υπογραφή της σύμβασης ακολουθεί ανακήρυξη νέου προσωρινού αναδόχου και τα προβλεπόμενα εκ της νομοθεσίας στάδια της διαγωνιστικής διαδικασίας. Αναμένεται εντός του 2020 να υπογραφεί η σύμβαση με τον οριστικό ανάδοχο και να αρχίσει το έργο εντός του ίδιου έτους.
- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση»** (προϋπολογισμός: 8.499.933,91€) η οποία αποτελείται συνολικά από 5 υποέργα (στα 4 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), το υποέργο 3 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ με τίτλο «Αποκατάσταση και αναβάθμιση των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και θα ακολουθήσουν τα προβλεπόμενα της διαγωνιστικής διαδικασίας στάδια συμπεριλαμβανομένου του απαιτούμενου προσυμβατικού ελέγχου από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ). Αναμένεται η υπογραφή της σύμβασης, η εγκατάσταση της Αναδόχου και η έναρξη των εργασιών του έργου εντός του 2020.
- Εντός του 2019 απορροφήθηκε η τελευταία δόση των 15.948,15€ που αφορούσε στη συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Εκσυγχρονισμός αναβατήρων χιονοδρομικού κέντρου Παρνασσού»** (προϋπολογισμός: 1.690.211,00€).
- Αναφορικά με την Πράξη **«Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος Αχίλλειου στην Κέρκυρα (Β' φάση)»** (προϋπολογισμός: 12.200.000,00€ με προϋπολογισμό του Υποέργου 1 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ 9.300.000,00€) η οποία αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ) εκδόθηκε η σχετική πρόσκληση για υποβολή προτάσεων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ιόνια Νησιά» και υποβλήθηκε ο φάκελος της πρότασης σε συνεργασία με το ΥΠΠΟΑ στις 30.10.2019 και εκδόθηκε η απόφαση ένταξής της στις 10/4/2020. Τα υποέργα είναι:
  1. Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (ΕΤΑΔ)
  2. Συντήρηση Σταθερών και Κινητών Εκθεμάτων, Τοιχογραφιών και Κονιαμάτων (ΔΣΑΝΜ)
  3. Προμήθεια Σταθερών Ικριωμάτων και Εξαρτημάτων (ΔΣΑΝΜ)

4. Προμήθεια Αναλώσιμων Υλικών Συντήρησης (ΔΣΑΝΜ)
5. Δημιουργία Μουσειακών Κατασκευών (ΔΙΝΕΠΟΚ)
6. Σχεδιασμός και Παραγωγή Πολυμεσικών Εφαρμογών (ΔΙΝΕΠΟΚ)
7. Εκθεσιακός Φωτισμός (ΔΙΝΕΠΟΚ)
8. Παραγωγή Εποπτικού Υλικού και Εφαρμογή της Μουσειολογικής - Μουσειογραφικής
9. Μελέτης της Έκθεσης του Ανακτόρου Αχίλλειο στην Κέρκυρα(ΔΙΝΕΠΟΚ)

Όλα τα προαναφερόμενα έργα είναι ενταγμένα στο ΕΣΠΑ 2014-2020.

ΣΤ. Η ΕΤΑΔ, στο πλαίσιο της προστασίας, ανάδειξης και εκμετάλλευσης προς όφελος της ελληνικής οικονομίας της Δημόσιας Περιουσίας, που έχει θέσει η ΕΕΣΥΠ ως βασική προτεραιότητα, έχει προχωρήσει στον έλεγχο / εξυγίανση του χαρτοφυλακίου για περιβαλλοντικές και πολεοδομικές δεσμεύσεις (π.χ. δασικός χαρακτήρας, περιοχές Natura / Ramsar, αρχαιολογικές ζώνες, κοινόχρηστα / κοινωφελή κλπ), για παραχωρήσεις και για αυθαίρετα κατεχόμενα ακίνητα με σκοπό την ουσιαστική αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου και την εξάλειψη παθογενειών δεκαετιών, όπως η εγκατάλειψη ακινήτων και η αυθαίρετη κατοχή και εκμετάλλευση.
Επιπλέον, η ΕΤΑΔ, στοχεύοντας στη χρηστή και τακτή διαχείριση των ακινήτων αρμοδιότητάς της συνέχισε την εκκαθάριση, εξυγίανση και επικαιροποίηση του αρχείου των δημοσίων ακινήτων του μητρώου της, καθώς και του Γεωγραφικού Πληροφοριακού Συστήματος (GIS).

Συγκεκριμένα, κατά το 2019 η εταιρεία προέβη:

1. στην ωρίμανση 373 ακινήτων με σκοπό την άμεση αξιοποίηση τους
2. στην υποβολή δηλώσεων ακινήτων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο
3. στην υποβολή αντιρρήσεων σε ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί δασικά
4. στην σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων τα οποία αφορούν γεωμετρικές μεταβολές στο Ελληνικό Κτηματολόγιο
5. στην δημιουργία διαχειριστικών φακέλων και έλεγχο υλοποίησης σκοπού για πράξεις παραχώρησης με αποφάσεις τρίτων, όπου είχε αρμοδιότητα να το πράξει, με τη συμβολή της μονάδας Περιφερειακών Κλιμακίων
6. στο διαχωρισμό των φαινομένων αυθαίρετης από την προστατευόμενη κατοχή από το Δημόσιο σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία στο Μητρώο της Εταιρείας
7. στη διενέργεια αυτοψιών με τη συμβολή της Μονάδας Περιφερειακών Κλιμακίων της Γενικής Διεύθυνσης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Τεχνικής Υποστήριξης, σε ακίνητα -πλέον των 500 κατά προσέγγιση- στο πλαίσιο της εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της εταιρίας, της ωρίμανσής τους, της διαπίστωσης της πραγματικής κατάστασής τους, της ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, αυθαίρετων κατοχών, της παράδοσης-παραλαβής τους, ολόκληρων ή τμηματικών μισθίων ή παραχωρημένων ακινήτων, καθώς επίσης και στο πλαίσιο ελέγχου υλοποίησης του σκοπού παραχώρησής τους.
8. στην καταγραφή και επικαιροποίηση της λίστας των οφειλών σε Ο.Κ.Ω. των ελεύθερων ακινήτων, αποπληρώθηκαν υποχρεώσεις και προχωράμε στην διαδικασία διακοπής των παροχών όπου κρίνεται αναγκαίο για την εξοικονόμηση περιττών δαπανών όπως κατεγράφησαν, καθώς και επικαιροποίηση των ονομάτων των χρηστών στους λογαριασμούς.
9. στην υλοποίηση σημαντικού αριθμού έργων μικρής κλίμακας (όπως καθαρισμοί, αποψιλώσεις, μικροεπισκευές, περιφράξεις, κλάδεμα δένδρων, κ.λ.π.) στα πλαίσια της μελλοντικής αξιοποίησης των ακινήτων, καθώς και της ασφάλειας – υγιεινής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Συνεχίζονται να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα προστασίας σύμφωνα με τις εκθέσεις των πολεοδομικών αρχών και των εισαγγελικών παραγγελιών, και προωθούνται όπου είναι δυνατό οι ενέργειες αποκατάστασης και άρσης επικινδυνότητας των δημοσίων ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως επικίνδυνα κατά προτεραιότητα.

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.

Έρευνα & Ανάπτυξη

Σημειώνεται ότι η ΕΤΑΔ δεν δραστηριοποιείται σε τομείς έρευνας και ανάπτυξης (πλην της ως άνω αξιοποίησης ακινήτων). Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ ήταν η πρώτη εταιρεία 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 της Εταιρείας

Αναφορικά με το 2020 και σε συνέχεια της ανάληψης των καθηκόντων από τη νέα εκτελεστική διοίκηση, η ΕΤΑΔ ΑΕ αναμένεται να προχωρήσει σε σειρά δράσεων με σκοπό την αύξηση των εσόδων από την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των ακινήτων και την ορθολογικότερη διαχείριση των επιχειρηματικών μονάδων, αλλά και την βελτίωση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου της εταιρείας. Σε συνέχεια των παραπάνω έχει θέσει ως στόχο της ωρίμανση των ακινήτων όχι βάσει των αιτημάτων αλλά βάσει της εμπορικότητας του κάθε ακινήτου και μόνον εφόσον εντάσσεται στις επενδυτικές προτεραιότητες της εταιρείας. Επίσης επεξεργάζεται διάφορα σενάρια όσον αφορά την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της σε συνάρτηση με τα αιτήματα των διάφορων φορέων.

Αρχικά, όσον αφορά την δομή (α) θα ληφθούν υπόψη τα ευρήματα του πρώτου έτους λειτουργίας υπό τη νέα δομή και όπου χρειαστεί θα γίνουν παρεμβάσεις και (β) θα ολοκληρωθεί η εκπόνηση των νέων διαδικασιών, με στόχο την βέλτιστη λειτουργία της εταιρείας.

Η πανδημία του Covid-19 έχει ήδη σημαντική επίπτωση στα έσοδα της εταιρείας κατά το 2020, δεδομένου ότι το 82% των εσόδων προέρχονται από μισθώσεις τουριστικών-επισιτιστικών ακινήτων.

Η εξάπλωση της πανδημίας Covid-19 και τα συνεπακόλουθα μέτρα περιορισμού της οικονομικοκοινωνικής δραστηριότητας, επηρέασαν σημαντικά και τα οικονομικά αποτελέσματα των επιχειρηματικών μονάδων καθώς σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμόστηκε υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας. Η δραστική απώλεια εσόδων αντιμετωπίστηκε με έκτακτες δράσεις περιορισμού των δαπανών των επιχειρηματικών μονάδων, αλλά και επιθετική εμπορική πολιτική όπου αυτό ήταν δυνατόν.

Την 13η Μαΐου υπεγράφη η Σύμβαση Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου και γίνεται εντατική προετοιμασία για την παράδοσή της εντός του 2020.

Παράλληλα, συνεχίστηκε η προετοιμασία για την αξιοποίηση των ακινήτων που είχαν προκριθεί από την Διοίκηση με έμφαση σε «μη τουριστικά ακίνητα» ή σε ακίνητα που απαιτούν την υλοποίηση σημαντικού επενδυτικού σχεδίου προσβλέποντας ότι με την ολοκλήρωσή του θα έχει εξομαλυνθεί η διεθνής οικονομική συγκυρία.

Στο πλαίσιο αυτό, ολοκληρώνεται η επικαιροποίηση του κανονισμού μισθώσεων και πωλήσεων της ΕΤΑΔ ΑΕ, σύμφωνα με βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, ενώ θα αναθεωρηθεί και η πολιτική των παραχωρήσεων με σκοπό να μειωθούν στο έπακρο οι παραχωρήσεις άνευ ανταλλάγματος.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον περαιτέρω εκσυγχρονισμό της λειτουργικής φιλοσοφίας της εταιρείας, ώστε να εναρμονιστεί πλήρως με τις απαιτήσεις της αγοράς και του επενδυτικού κοινού, κυρίως μέσω της υιοθέτησης σύγχρονων κανονισμών λειτουργίας που ενισχύουν την αποτελεσματικότητα, τη διαφάνεια και την ευελιξία. Σημαντικοί στόχοι στην κατεύθυνση αυτή αποτελούν και η ταχύτερη ωρίμανση και η ορθολογική αξιοποίηση των ακινήτων βάσει τεχνοοικονομικών μελετών και μελετών σκοπιμότητας. Επιπλέον, η εταιρεία θα δρομολογήσει τη δυνατότητα να προσφέρει υπηρεσίες τεχνικής και νομικής ωρίμανσης ακινήτων στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και τους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης.

Τέλος η νέα διοίκηση θα δώσει ιδιαίτερη βαρύτητα στον ψηφιακό μετασχηματισμό της, και μέρος αυτής θα είναι και η ολική στροφή σε ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς, έτσι ώστε να ενισχύσει την διαφάνεια και την προσβασιμότητα. Απώτερος στόχος είναι η βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, και η χρηστή διοίκηση.

Στο ανωτέρω πλαίσιο, η στρατηγική της Εταιρείας ως προς την αξιοποίηση των ακινήτων και επιχειρηματικών μονάδων για το 2020, διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τους στόχους που έχουν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ για το 2020,
- 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 και
- Την εμπειρία της εταιρείας και τα στοιχεία νέων μισθώσεων για τα τελευταία έτη.

Δίνεται έμφαση στα εξής:

- Εξωστρέφεια και επικοινωνία με εκπροσώπους της εγχώριας και διεθνούς αγοράς ακινήτων για καταγραφή των αναγκών και των τάσεων

- Αξιολόγηση και διαχείριση υφισταμένων αιτημάτων αξιοποίησης
- Εξορθολογισμός και εξυγίανση υφιστάμενων μισθώσεων
- Εκκαθάριση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της ΕΤΑΔ, με τη συμβολή της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και ειδικότερα τη χορήγηση πληροφορίας για προστατευόμενη κατοχή ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται πληροφόρηση στο Μητρώο της Εταιρείας. Η εκκαθάριση θα συμπεριλάβει και τις περιπτώσεις προσδιορισμού των ακινήτων που στην πραγματικότητα δεν διαχειρίζονται από την Εταιρεία.

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

α) Αλλαγή σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/05/2020, έγινε διορισμός του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι όπως αναφέρεται στην παράγραφο Α2 ανωτέρω.

β) Πανδημία Covid-19

Για τη χρήση 2020 η πανδημία αναμένεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

Η μείωση των λειτουργικών εσόδων λόγω COVID -19 προκύπτει από το σενάριο αναστολής λειτουργίας των επιχειρηματικών μονάδων για την περίοδο του lockdown (αρνητική επίδραση στον Κύκλο Εργασιών 5,2 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό), καθώς και από το σενάριο μειώσεων μισθωμάτων κατά 40% για την ίδια περίοδο (αρνητική επίδραση στον Κύκλο Εργασιών 3,9 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό).

Η μείωση στα «Έσοδα από μισθώσεις» κατά 40% λόγω covid-19 αφορά κυρίως έσοδα χερσαίας ζώνης Μαρίνων, Ξενοδοχεία και Τουριστικά Συγκροτήματα, Παραθαλάσσιες Εκτάσεις, Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος και Κάμπινγκ.

Η Εταιρεία μας στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών, έχει λάβει εξ αρχής τα μέτρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία και έχουν προτείνει οι ειδικοί επιστήμονες, έναντι της πανδημίας του covid -19 .Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία:

- Προχώρησε στη λήψη μέτρων για το προσωπικό με την χορήγηση ειδών προστασίας στο σύνολο
- Ενημέρωσε με επαναλαμβανόμενες οδηγίες το προσωπικό όσον αφορά τις ενδεδειγμένες μεθόδους προφυλάξεις στον ΄χώρο εργασίας
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των χώρων εργασίας
- Εφάρμοσε νέες μεθόδους τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού με την δυνατότητα εκ περιτροπής φυσικής παρουσίας στους χώρους εργασίας.
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα
- Περιόρισε τις φυσικές συναντήσεις με εξωτερικούς συνεργάτες κάνοντας χρήση τηλεδιασκέψεων

Επιπλέον η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά της εξελίξεις της πανδημίας και προσαράζει τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προκύπτουν.

γ) Απόφαση του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις χετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 215 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 78 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Εκτενέστερη αναφορά σε επιπρόσθετα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς περιγράφονται στη σημείωση 6.5

δ) Έγκριση Κανονισμού Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών, Εκπόνησης Μελετών και Εκτέλεσης Έργων

Σε συνέχεια της από 13/5/2020 παροχής Σύμφωνης Γνώμης της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΑΑΔΗΣΥ) επί του Σχεδίου Κανονισμού Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών, Εκπόνησης Μελετών και Εκτέλεσης Έργων που υπέβαλε η ΕΤΑΔ ΑΕ προς την Αρχή, το ΔΣ της ΕΤΑΔ, στη συνεδρίασή του της 8ης Ιουλίου 2020 ενέκρινε τον εν λόγω Κανονισμό.

Α.15. Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών

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

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	15.091	19.687
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	17.383	-

	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	2.104	4.437
Διανομή Μερίσματος (εκ των αποθεματικών)*	-21.188.468	-

* Στις 24.06.2019 η έκτακτη γενική συνέλευση της ΕΤΑΔ ΑΕ 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.

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	-	241.978

ii) Συγγενείς εταιρείες

Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από μερίσματα	-	393.631

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Έσοδα από μισθώματα	5.366.138	5.177.098

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες (μισθώματα)	17.264	24.594

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από μισθώματα	1.216.724	1.206.111
Έσοδα από μερίσματα	250.000	650.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.596.343	1.310.740

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, στα € 423.707 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανήλθαν στα € 455.459. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	257.399	313.288
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	166.308	142.170
	423.707	**455.459**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2019 – 31.12.2019 ανέρχονται στα € 1,172,636 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2018 – 31.12.2018 (17 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 855.282.

Αθήνα, 20/7/2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος Δ. Βλαστός

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 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 2019, 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)» την 31/12/2019 συνολικού ποσού € 1,9 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφηθείσας τη χρήση 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη σχετικά με την αξία των εν λόγω υποχρεώσεων και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Ομίλου. Οι εναλλακτικές διαδικασίες που πραγματοποιήθηκαν παρείχαν εύλογη διασφάλιση μόνο για τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.
2. Κατά της Εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές –προσφυγές από μισθωτή ακινήτων της εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτόν εταιρειών όπως αναλυτικά περιγράφονται συμπεριλαμβανομένων και των αντίστοιχων αιτούμενων ποσών, στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων. Οι διαιτητικές αποφάσεις που εκδόθηκαν για τις εν λόγω αγωγές –προσφυγές με αριθμό 20/2019, 24/2019, 28/2019, 29/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 υποχρεώνουν την ΕΤΑΔ Α.Ε. να καταβάλει στην ενάγουσα εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες το ποσό των € 568 εκατ. περίπου, πλέον τόκων από την επίδοση των αγωγών. Κατά των ανωτέρω αναφερόμενων Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει ασκήσει και θα ασκήσει εμπροθέσμως όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Η τελική έκβαση των αγωγών – προσφυγών αυτών δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο καθώς οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της επιπλέον 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 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

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, 20/07/2020

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.	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	55.307.533	57.075.451	55.307.533	57.075.451
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	110.727	-	110.727	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.000.529.516	895.562.138	1.000.529.516	895.562.138
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	246.068	192.908	246.068	192.908
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	34.130.160	34.919.775	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	59.525.330	89.780.422	59.525.330	89.780.422
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	834.678	845.518	834.678	845.518
Σύνολο		**1.150.684.012**	**1.078.376.212**	**1.143.383.392**	**1.070.285.977**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	518.270	532.971	518.270	532.971
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	24.193.879	22.012.575	24.193.879	22.012.575
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	25.561.990	26.896.292	25.561.990	26.896.292
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	3.726.761	-	3.726.761	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	91.438.177	104.507.702	91.438.177	104.507.702
Σύνολο		**145.439.077**	**153.949.540**	**145.439.077**	**153.949.540**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.296.123.089**	**1.232.325.752**	**1.288.822.469**	**1.224.235.517**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	782.504.094	771.765.936	782.263.085	771.276.472
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(56.654.812)	(127.274.196)	(63.714.423)	(134.874.961)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.034.899.282**	**953.541.740**	**1.027.598.662**	**945.451.511**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	2.063.303	1.836.426	2.063.303	1.836.426
Λοιπές προβλέψεις	5.16	47.301.917	29.335.245	47.301.917	29.335.245
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	11.397.363	11.916.643	11.397.363	11.916.643
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	57.592.218	73.424.069	57.592.218	73.424.069
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	84.912.178	87.231.422	84.912.178	87.231.422
Σύνολο		**203.266.979**	**203.743.805**	**203.266.979**	**203.743.805**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	33.595.484	48.773.889	33.595.484	48.773.883
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	15.944.510	15.897.722	15.944.510	15.897.722
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	8.416.834	10.368.596	8.416.834	10.368.596
Σύνολο		**57.956.828**	**75.040.207**	**57.956.828**	**75.040.201**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.296.123.089**	**1.232.325.752**	**1.288.822.469**	**1.224.235.517**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Κύκλος εργασιών	5.23	50.948.108	47.409.633	50.948.108	47.409.633
Κόστος πωληθέντων	5.24	(19.851.220)	(17.383.455)	(19.851.220)	(17.383.455)
Μικτό κέρδος		**31.096.888**	**30.026.178**	**31.096.888**	**30.026.178**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	4.964.264	2.194.277	4.964.264	2.194.277
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		72.690.665	(221.613)	72.690.665	(221.613)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(15.214.877)	(13.161.360)	(15.214.877)	(13.161.360)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(3.435.189)	(2.620.968)	(3.435.189)	(2.620.968)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(17.914.173)	(6.499.016)	(17.914.173)	(6.499.016)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(1.743.712)	(1.880.668)	(1.743.712)	(1.880.668)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**70.443.866**	**7.836.830**	**70.443.866**	**7.836.830**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	3.496.461	6.444.592	3.746.461	7.488.227
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(5.300.577)	(2.608.048)	(5.300.577)	(2.608.048)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(291.154)	(872.843)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**68.348.596**	**10.800.531**	**68.889.750**	**12.717.009**
Φόρος εισοδήματος	5.30	2.270.788	-	2.270.788	-
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά από φόρους		**70.619.384**	**10.800.531**	**71.160.538**	**12.717.009**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**70.619.384**	**10.800.531**	**71.160.538**	**12.717.009**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	(101.632)	(86.524)	(101.632)	(86.524)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(248.455)	36.911	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(350.087)**	**(49.613)**	**(101.632)**	**(86.524)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**70.269.297**	**10.750.918**	**71.058.906**	**12.630.485**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2019	**309.050.000**	**771.765.936**	**(127.274.196)**	**953.541.740**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	70.619.384	70.619.384
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(350.087)	-	(350.087)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(350.087)**	**70.619.384**	**70.269.297**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	32.276.713	-	32.276.713
Διάθεση κερδών	-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
Υπόλοιπα την 31/12/2019	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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 περιόδου	-	-	12.717.009	12.717.009
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(86.524)	-	(86.524)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(86.524)**	**12.717.009**	**12.630.485**
Μεταφορά σε αποθεματικά	-			-
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2019 (Δημοσιευμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**771.276.472**	**(134.874.961)**	**945.451.511**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	71.160.538	71.160.538
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(101.632)	-	(101.632)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(101.632)**	**71.160.538**	**71.058.906**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	32.276.713	-	32.276.713
Διάθεση κερδών	-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
Υπόλοιπα την 31/12/2019	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2018 - 31/12/2018	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2018 - 31/12/2018
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**68.348.596**	**10.800.531**	**68.889.750**	**12.717.009**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.050.316	2.777.911	2.050.316	2.777.911
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	66.751	57.332	66.751	57.332
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(575.330)	(551.836)	(575.330)	(551.836)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(531.649)	(548.596)	(531.649)	(548.596)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	130.422	108.301	130.422	108.301
Λοιπές Προβλέψεις		14.435.485	6.497.203	14.435.485	6.497.203
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	361.767	-	361.767	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(72.690.665)	221.613	(72.690.665)	221.613
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	47.353	(74)	47.353	(74)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		291.154	872.843	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(250.000)	(1.043.635)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(3.496.461)	(6.444.592)	(3.496.461)	(6.444.592)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		5.300.578	2.578.058	5.300.578	2.578.058
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**13.749.157**	**16.379.534**	**13.749.157**	**16.379.534**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		14.701	(9.454)	14.701	(9.454)
Μείωση απαιτήσεων		19.980.044	17.182.471	19.980.044	17.182.471
Μείωση υποχρεώσεων		(23.110.052)	(30.034.887)	(23.110.052)	(30.034.887)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(36.396)	(24.523)	(36.396)	(24.523)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**10.597.453**	**3.493.141**	**10.597.453**	**3.493.141**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(753.738)	(425.223)	(753.738)	(425.223)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		2.480	3.899	2.480	3.899
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		15.948		15.948	
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	141.030	594.661	141.030	594.661
Τόκοι εισπραχθέντες		1.947.375	2.254.139	1.947.375	2.254.139
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.353.095**	**2.427.476**	**1.353.095**	**2.427.476**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(46.606)	(821.814)	(46.606)	(821.814)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(58.239)	-	(58.239)	-
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		(21.188.468)	-	(21.188.468)	-
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(3.726.761)	-	(3.726.761)	-
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(25.020.074)**	**(821.814)**	**(25.020.074)**	**(821.814)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**(13.069.525)**	**5.098.803**	**(13.069.525)**	**5.098.803**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**104.507.702**	**99.408.899**	**104.507.702**	**99.408.899**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**91.438.177**	**104.507.702**	**91.438.177**	**104.507.702**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 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») και των συγγενών εταιρειών αυτής.

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

Αντώνιος Μπέζας	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Σωτήριος Μαρκάτος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	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 (3.25) κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 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 εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους..

3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

<u>Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση</u>

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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 επίδραση από την εφαρμογή του Προτύπου στον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφεται στη Σημείωση 3.3

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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 επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η νέα Διερμηνεία δεν έχει επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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 16 «Μισθώσεις»

Ο καθορισμός του αν μια συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μια μίσθωση βασίζεται στην ουσία της συμφωνίας στην έναρξη της μίσθωσης. Η συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μια μίσθωση εάν η εκπλήρωση της συμφωνίας εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου και η συμφωνία μεταβιβάζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, ακόμα και αν το περιουσιακό στοιχείο δεν αναφέρεται ρητά στη συμφωνία. Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) ο Όμιλος και η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησαν εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφάρμοσαν το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, οι νέες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής παρατίθενται κατωτέρω :

(α) Όμιλος και Εταιρεία ως μισθωτής

ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζουν κατά περίπτωση ένα περιουσιακό στοιχείο ως «δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικού» και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτές, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις των οποίων το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5.000).. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την ευθεία μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης.

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί (βλέπε κατωτέρω), τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία υιοθέτησης του Προτύπου, ήτοι κατά την 01/01/2019, αναγνώρισαν δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρώντας τα δικαιώματα αυτά σε ποσό ίσο με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν. Η συγκριτική πληροφόρηση δεν αναδιατυπώθηκε, και δεν υπήρξε επίδραση της εφαρμογής του νέου Προτύπου στα Ίδια Κεφάλαια κατά την πρώτη εφαρμογή του.

Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Εκτός των περιπτώσεων όπου ο Όμιλος είναι σχετικά βέβαιος ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή τους στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης.

Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένουν να εξασκήσουν το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναλαμβάνουν συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσουν και να απομακρύνουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσουν το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζουν μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζονται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Υποχρεώσεις μίσθωσης

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν.

Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο ότι θα εξασκηθεί από τον Όμιλο και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι ο Όμιλος θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση της μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2019 εφάρμοσαν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση του Προτύπου. Με βάση την προσέγγιση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν υποχρεώσεις από μισθώσεις αναφορικά με μισθώσεις που είχαν προηγουμένως ταξινομηθεί ως «λειτουργικές μισθώσεις» σύμφωνα με τις αρχές του ΔΛΠ 17.

Αυτές οι υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν στην παρούσα αξία τους, όπως αυτή προκύπτει από την προεξόφληση των εναπομείναντων μισθωμάτων με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού (incremental borrowing cost) που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του Προτύπου δηλαδή κατά την 01/01/2019.

Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται (με αντίστοιχη προσαρμογή στο δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου), εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης παρουσιάζονται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και διαχωρίζονται σε μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνουν τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο, να εξασκήσουν το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεξετάζουν τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική).

(β) Όμιλος και Εταιρεία ως εκμισθωτής

Μισθώσεις όπου ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν μεταβιβάζουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες της ιδιοκτησίας, χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα έσοδα που πραγματοποιούνται από λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών που έχουν ληφθεί, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα της μίσθωσης.

Ειδικότερα, η Διοίκηση της Εταιρείας ως εκμισθωτής ακινήτων, βασιζόμενη στις διατάξεις του ΔΛΠ 17, όπως αυτό τροποποιήθηκε και υιοθετήθηκε από το ΔΠΧΑ 16, έκρινε, με δεδομένο ότι δεν προκύπτει μεταβίβαση της κυριότητας της γης στην Εταιρεία, ότι τα στοιχεία των συμβάσεων εκμίσθωσης παραπέμπουν στο χαρακτηρισμό αυτών ως λειτουργικές. Ως εκ τούτου, ο λογιστικός χειρισμός αυτών των μισθώσεων δεν διαφοροποιήθηκε.

(γ) Εφαρμογή ΔΠΧΑ 16 στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις

Οι πληρωμές μισθωμάτων της Εταιρείας και του Ομίλου σχετίζονται κυρίως με μισθώσεις μεταφορικών μέσων και κτιρίων. Κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις που απορρέουν από συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων - οι οποίες, σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, έπρεπε να γνωστοποιούνται στις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων - εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η αύξηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις οδήγησε σε αντίστοιχη αύξηση του καθαρού δανεισμού της Εταιρείας.

Η φύση των εξόδων που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις έχει μεταβληθεί, καθώς με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, αντικαθίσταται το λειτουργικό κόστος μίσθωσης με κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν δικαίωμα χρήσης και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων που απορρέουν. Αυτό οδηγεί σε βελτίωση των «Λειτουργικών κερδών προ χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποσβέσεων και απομειώσεων».

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το μέρος που αφορά στην αποπληρωμή των μισθωμάτων θα μειώσει τις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και δεν περιλαμβάνεται πλέον στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Επιπλέον, οι αποπληρωμές τόκων, στη βάση κατάταξής τους στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες , απεικονίζονται στις καθαρές ταμειακές ροές από τις εν λόγω χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Η επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 την 01/01/2019 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	126.253
(Μείον): Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	
(Μείον): Μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2018	(90.906)
Πλέον : Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2018 αλλά προϋπήρχαν	31.650
Πλέον /(Μείον): Λοιπές προσαρμογές	(2.195)
Υποχρεώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 προ προεξόφλησης	
Προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού:	(616)
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**64.186**
Εκ των οποίων:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	29.334
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	34.852
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**64.186**

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, το μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε για τον Όμιλο και την Εταιρεία ήταν 0,87%

Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Δικαιώματα χρήσης Κτιρίων - Τεχνικών εγκαταστάσεων	29.194	31.310
Δικαιώματα χρήσης Μεταφορικών Μέσων	81.534	32.876
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	**110.728**	**64.185**

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 το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, στο κονδύλι «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων».

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.

Οι λογιστικές πολιτικές των συγγενών εταιρειών πρέπει να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

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 ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο 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.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

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.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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. 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 99 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.

Τα πάγια υπό κατασκευή απεικονίζονται στο κόστος τους, μείον τυχόν σωρευμένες απομειώσεις. Τα πάγια υπό κατασκευή δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

α) Άδειες λειτουργίας

Οι άδειες λειτουργίας αποτιμώνται στο κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της άδειας, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους..

β) Λογισμικό

Η αξία με βάση την οποία κεφαλαιοποιείται το αποκτηθέν λογισμικό, είναι ίση με το κόστος που απαιτήθηκε για την αγορά και λειτουργία του. Το κόστος αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους, ήτοι μεταξύ 4 και 10 ετών. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και συντήρηση των λογισμικών προγραμμάτων καταχωρούνται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

3.9. 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.

3.10. Μισθώσεις

α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2019 υιοθέτησαν το ΔΠΧΑ 16, εφαρμόζοντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. 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 (κάτω από € 5.000). Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας και η γνωστοποίηση των νέων λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2019 απεικονίζονται στη σημείωση 3.3.

β) Εταιρεία Ομίλου ως εκμισθωτής

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. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

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 της Εταιρείας και του Ομίλου έχει ως εξής:

– <u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος</u>

  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 την Εταιρεία και 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 η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία διακρατεί χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στην κατηγορία «Δάνεια και υποχρεώσεις», η οποία περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Οι τελευταίες συμπεριλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα δάνεια και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, καθαρά από άμεσα έξοδα (τραπεζικά έξοδα και προμήθειες), και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που 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 στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η σχετική υποχρέωση απαλλάσσεται, ακυρώνεται ή έχει λήξει.

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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.17. 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.

3.18. 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 ή έξοδα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που αφορούν ώστε να αντιστοιχίζονται με τις εκπτώσεις / έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

3.19. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος

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

3.20. 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.

Όπως αναφέρεται και παραπάνω, τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που 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 στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

3.21. 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.

3.22. 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.

3.23. Αναγνώριση εσόδων

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου είναι η διαχείριση, η αξιοποίηση και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που της ανήκουν.

Τα έσοδα από συμβάσεις σε πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών σε ποσό που αντανακλά το αντάλλαγμα το οποίο η Εταιρεία και ο Όμιλος αναμένει να δικαιούται έναντι των εν λόγω αγαθών ή υπηρεσιών. Για την επιμέτρηση των εσόδων που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες ακολουθείται το παρακάτω μοντέλο πέντε σταδίων:

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.

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

Τα έσοδα από την παροχή των υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με την φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (“output methods”) είτε μεθόδους εισροών (“input methods”).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη.

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

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).

- **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.

- **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 € 32,27 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) Εκτίμηση επίδρασης απόφασης του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις σχετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα

δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 205 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 85 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

γ) 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.

δ) 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).

ε) Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ (σημείωση 3.19).

στ) Προβλέψεις νομικών υποθέσεων

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

3.26. Αναταξινομήσεις

Τα παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31.12.2019 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31.12.2018.

Πιο συγκεκριμένα: Ποσό € 1.130.047 στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στις «Λοιπές απαιτήσεις» και αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων.

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

i. από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία

ii. από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και

iii. από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας

iv. από τον πληθωρισμό όπως αυτός αποτυπώνεται μέσω του ΔΤΚ και επηρεάζει τα μισθώματα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρείας που προέρχονται από συμβάσεις μίσθωσης αναπροσαρμόζονται βάσει συμβάσεων σε ετήσια βάση σύμφωνα 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:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	23.161.926	21.613.164
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330	89.780.422
Λοιπές απαιτήσεις	24.481.412	25.614.250
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177	104.507.702
Καθαρή Λογιστική Αξία	**202.333.606**	**241.515.538**

Στο κονδύλι των λοιπών μακροπροθέσμων απαιτήσεων και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 59,29 εκ (2018: € 89,5 εκ.) και € 15,90 εκ (2018: € 15,90 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.

Στο κονδύλι «Εμπορικές απαιτήσεις» δεν εμφανίζονται τα "Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα" ενώ στις «Λοιπές απαιτήσεις» οι "Δεδουλευμένοι τόκοι" και τα "Έξοδα επόμενων χρήσεων" αντίστοιχα.

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 31/12/2019 και 31/12/2018 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2019			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	51.497.179	6.095.039	57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	84.912.178	84.912.178
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	24.771.256	-	-	24.771.256
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510	-	-	15.944.510
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.491.319	-	-	5.491.319
Σύνολο	**46.207.085**	**51.497.179**	**91.007.217**	**188.711.480**

	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**

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 (2018: € 15,90 εκ) και € 57,53 εκ. (2018: € 73,42 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. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων

5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων περιουσιακών στοιχείων της χρήσης 2019 και 2018.

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 1/1/2018	**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
Μεταφορές ολοκληρωμένων έργων στα πάγια	1.690.211	-	-	(1.690.211)	-
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(3.899)	-	(3.899)
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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2019	**78.116.893**	**3.249.790**	**10.914.238**	**373.768**	**92.654.689**
Προσθήκες χρήσης	82.325	10.819	540.686	-	633.830
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(79.349)	-	(79.349)
Απομειώσεις	-	-	-	(361.767)	(361.767)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**78.199.217**	**3.260.609**	**11.375.575**	**12.001**	**92.847.402**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2019	**(27.673.669)**	**(1.695.823)**	**(6.209.746)**	**-**	**(35.579.238)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.484.032)	(201.573)	(304.542)	-	(1.990.147)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	29.516	-	29.516
Υπόλοιπο 31/12/2019	**(29.157.701)**	**(1.897.396)**	**(6.484.772)**	**-**	**(37.539.870)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2019	50.443.224	1.553.967	4.704.492	373.768	**57.075.451**
Κατά την 31/12/2019	49.041.516	1.363.212	4.890.803	12.001	**55.307.533**

Οι αποσβέσεις των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων και των δικαιωμάτων χρήσης παγίων έχουν κατανεμηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης ως εξής:

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2018 - 31/12/2018	2.592.145	127.099	58.667	**2.777.911**
1/1/2019 - 31/12/2019	1.849.563	137.276	63.477	**2.050.316**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κατασκευή πλωτών προβλητών στη μαρίνα Αλίμου	-	361.767
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	12.001	**373.768**

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

5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται παρακάτω

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις**	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 31/12/2018	-	-	-
Επίδραση ΔΠΧΑ 16 την 1/1/2019	31.310	32.876	64.186
Αναγνώριση χρήσης περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 την 1/1/2018	**31.310**	**32.876**	**64.186**
Προσθήκες	17.619	89.092	106.711
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2019	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 31/12/2018	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(19.735)	(40.434)	(60.170)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2019	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 31/12/2019	**29.194**	**81.534**	**110.727**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2019 ανέρχεται σε € 34,93 εκ. (2018: € 32,80 εκατομμύρια). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2019 και 2018.

Απογραφή 1/1/2018	**828.523.736**
Καθαρές ζημιές αναπροσαρμογής	(221.613)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	67.260.015
Υπόλοιπο 31/12/2018	**895.562.138**
Απογραφή 1/1/2019	**895.562.138**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	32.276.713
Κέρδη αναπροσαρμογής	72.690.665
Υπόλοιπο 31/12/2019	**1.000.529.516**

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 31.12.2019, 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.»
- 134 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»
- 2020 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ». Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	1448
Γη με κτίσμα	377
Υπόγειος Χώρος	25
Κτίσμα	169
Άλλο	1

- 408 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	353
Γη με κτίσμα	54
Άλλο	1

- 10 νέα ακίνητα, εκ των οποίων 9 της πρώην ΚΕΔ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» και 1 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και εκτιμώνται για πρώτη φορά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	5
Γη με κτίσμα	2
Κτίσμα	3

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» και έχουν επιφάνεια μικρότερη των 10 στρ, 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. Σε ακίνητα τα οποία εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar», έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 10 στρ και δεν έχουν επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής.

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%
Δασικό τμήμα, ακίνητα με ειδικού πολεοδομικούς περιορισμούς	έως 85%
Ακίνητα χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου, αρχαιολογικοί χώροι	έως 90%
Δίκτυο NATURA 2000: Επιφάνεια <10 στρ και με επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις	έως 85%

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 του Απαξιωμένου Κόστους 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:

   - στην 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.

   - στην απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης από 0% έως 10% ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά, και

   - στην 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 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 15% 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 θα προκύπτει από την εκτιμώμενη απόδοση του εκάστοτε επαγγελματικού ακινήτου (Yield, 4% έως 12%) πλέον του μέσου εκτιμώμενου συντελεστή ανάπτυξης (average GDP growth ή Μ.Ε.Σ.Α.) ο οποίος ταυτίζεται με την προσδοκώμενη εξέλιξη του εγχώριου Α.Ε.Π και παρατίθεται κατωτέρω σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Έτος	**Μ.Ε.Σ.Α.**
2019	**2,60%**
2020	**2,20%**
2021	**1,70%**
2022	**1,30%**
2023	**0,90%**
2024	**0,90%**

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 Report 2019).

Έτος	**ΔΤΚ**
2019	**1,60%**
2020	**0,90%**
2021	**1,20%**
2022	**1,40%**
2023	**1,80%**
2024	**1,80%**

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 2020, 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 2020 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

    Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., έως την 31/12/2019 είχε ήδη οριστικοποιήσει την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 651 ακινήτων εκ των ανωτέρω, εκ των οποίων οι 21 νέες ταυτοποιήσεις μέσα στη χρήση, τα οποία καταχωρήθηκαν με συνολική εύλογη αξία ύψους € 516,4 εκ. (2018: € 484 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 (2020)	29
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2021-2024)	108
Από 6 έτη και άνω (2025 και εξής)	461
Σύνολο	**598**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2018	**1.908.938**	**182.846**	**2.091.784**
Προσθήκες χρήσης	91.012	-	91.012
Υπόλοιπο 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)
Υπόλοιπο 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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2019	**1.999.950**	**182.846**	**2.182.796**
Προσθήκες χρήσης	119.911	-	119.911
Υπόλοιπο 31/12/2019	**2.119.861**	**182.846**	**2.302.707**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2019	**(1.807.042)**	**(182.846)**	**(1.989.888)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66.751)		(66.751)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**(1.873.793)**	**(182.846)**	**(2.056.639)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2019	**192.908**	**-**	**192.908**
Κατά την 31/12/2019	**246.068**	**-**	**246.068**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
1/1/2018 - 31/12/2018	29.437	7.844	20.050	**57.331**
1/1/2019 - 31/12/2019	34.273	9.132	23.345	**66.751**

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 Α.Ε.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	**Σύνολο**
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2018	**3.225.246**	**1.211.606**	**32.362.484**	**36.799.337**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2018	249.107	340.788	(1.462.738)	(872.843)
Μερίσματα	(650.000)	-	(393.631)	(1.043.631)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2018	-	(643)	37.555	36.912
31/12/2018	**2.824.353**	**1.551.752**	**30.543.670**	**34.919.775**
Απογραφή 01/01/2019	**2.824.353**	**1.551.752**	**30.543.670**	**34.919.775**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2019	476.356	(915.603)	148.097	(291.150)
Μερίσματα	(250.000)	-	-	(250.000)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2019	-	(7.187)	(241.268)	(248.455)
31/12/2019	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.499**	**34.130.170**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2019**	**31/12/2018**
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.**	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.448.101	11.825.344	133.837.465	37.839.326	65.276.644	67.277.072
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.254.339	4.716.015	6.589.769	5.902.766	13.623.484	9.927.053
Σύνολο ενεργητικού	**16.702.440**	**16.541.359**	**140.427.234**	**43.742.092**	**78.900.129**	**77.204.125**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.342.815	2.288.170	17.630.748	21.589.480	8.240.273	6.114.235
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.157.000	2.955.984	119.550.381	14.842.939	8.515.990	8.755.870
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.499.815**	**5.244.154**	**137.181.129**	**36.432.418**	**16.756.263**	**14.870.105**
Ίδια κεφάλαια	**12.202.625**	**11.297.204**	**3.246.104**	**7.309.674**	**62.143.865**	**62.334.020**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	
	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Πωλήσεις	5.366.827	4.920.283	11.176.860	10.794.834	75.713.899	84.417.765
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**1.905.422**	**996.432**	**(4.021.088)**	**1.496.651**	**302.239**	**(2.985.180)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(31.564)	(2.825)	(492.384)	76.642
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**1.905.422**	**996.432**	**(4.052.652)**	**1.493.826**	**(190.155)**	**(2.908.538)**

Η Διοίκηση αξιολόγησε το δεδομένα και τους πραγματικούς λόγους που οδήγησαν τη συγγενή εταιρεία «Lamda Flisvos Marina A.E.» να εμφανίζει ζημίες ύψους € 3,7 εκ. και κατέληξε ότι δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης της συμμετοχής στη συγγενή επιχείρηση.

Η διαφορά μεταξύ του ποσοστού της Εταιρείας επί των Ιδίων Κεφαλαίων της «Lamda Flisvos Marina A.E.» και του ποσού που ο Όμιλος εμφανίζει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης (σημ. 3.4), οφείλεται σε πλήρη απομείωση της επένδυσης σε προηγούμενες χρήσεις (2015) .

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.040.450	2.039.942
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	59.290.103	89.532.236
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	53.866	67.333
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**59.525.330**	**89.780.422**

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

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 53,87 χιλ. (2018: € 67,3 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 1/1/2019	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2019	**2.059.089**

Οι προβλέψεις αφορούν το Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου (€200.000) και Εγγυήσεις (€1.859.089).

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	834.678	845.518

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2018	**856.358**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2018	**845.518**
Απογραφή 1/1/2019	**845.518**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2019	**834.678**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2019 και 31/12/2018 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	329.543	333.822
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	37.294	37.778
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	416.636	422.047
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	23.539	23.844
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	27.666	28.026
Σύνολο	**834.678**	**845.518**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Εμπορεύματα	251.126	223.249
Αναλώσιμα	294.323	336.901
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**518.270**	**532.971**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2019 ανέρχεται σε € 654.140 (2018: € 462.405).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες Εσωτερικού	124.740.059	115.536.059
Πελάτες Εξωτερικού	51.157	46.650
Ν.Π.Δ.Δ.& Δημόσιες Επιχειρήσεις	139.412	139.649
Πελάτες από κλειστές μονάδες	802.565	802.565
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	22.160.346
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	32.399.232	37.811.092
Επιταγές εισπρακτέες	1.273.540	841.975
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(161.447.202)	(158.777.652)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	76.308	85.971
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.031.953	399.411
Σύνολο	**24.193.879**	**22.012.575**

Το κονδύλι «Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης» αφορά ποσά που έχουν βεβαιωθεί στη Δ.Ο.Υ. για πελάτες της Εταιρείας και η είσπραξή τους θα πραγματοποιηθεί μέσω Δ.Ο.Υ.

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2018	**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**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.669.550
Υπόλοιπο 31/12/2019	**161.447.202**

Για τη συγκριτική χρήση ποσό ύψους € 1.130.047 μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα» στις «Λοιπές απαιτήσεις» (5.9) και αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων.

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

	31/12/2019	**31/12/2018**
Προκαταβολές Προσωπικού	80.770	84.637
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.070
Δάνεια προσωπικού	210.161	215.388
Χρεώστες Διάφοροι	5.769.315	5.924.260
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι	2.197.451	2.195.321
Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας	12.540.484	12.540.484
Ελληνικό Δημόσιο	18.182.561	20.702.033
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.095.826	3.029.126
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Έξοδα επομένων χρήσεων	244.409	151.995
Λοιπές Προβλέψεις	(25.096.541)	(28.344.408)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	5.248.775	6.015.504
Δεδουλευμένοι Τόκοι	836.169	1.130.047
Σύνολο	**25.561.990**	**26.896.292**

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 € 2,3 εκ περίπου (2018: € 2,3 εκ.).

Το κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας» περιλαμβάνει κυρίως

α) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2018: €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.

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2018: €7,9 εκ.) από δημοτική αρχή

Για τις εν λόγω απαιτήσεις η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για το σύνολο των ποσών των απαιτήσεων.

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό δημόσιο» ύψους € 18,2 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Υπόλοιπο ύψους € 15,90εκ. (2017: € 15,90 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 5.21 «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» και
- Μέρος της κίνησης της χρήσης του εν λόγω κονδυλίου αφορά αντιστροφή απαίτησης που είχε σχηματίσει η Εταιρεία λόγω σχηματισμού πρόβλεψης (αναφ. παρακάτω) σχετικά με διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.(ποσό €1,36 εκ. και €1,13 εκ. σημ. 5.25 και σημ. 5.30 αντίστοιχα). Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη κλειόμενη χρήση.

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2018: € 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., καθώς και επισφαλείς χρεώστες ύψους € 7,5 χιλ.

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 1/1/2018	**27.842.391**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	502.017
Υπόλοιπο 31/12/2018	**28.344.408**
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(3.247.867)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**25.096.541**

Ποσό ύψους € 1,37 (σημ 5.25) εκ. και € 1,13 εκ. (σημ. 5.30) αφορούν αντιστροφή πρόβλεψης που είχε σχηματίσει η Εταιρεία αναφορικά με για διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.. Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη κλειόμενη χρήση.

Για τη συγκριτική χρήση, ποσό ύψους € 1.130.047 που αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων, μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα» της σημείωσης «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» (5.8) στις «Λοιπές απαιτήσεις».

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 3.726.761 αφορούν τραπεζικές καταθέσεις οι οποίες δεν είναι διαθέσιμες προς την Εταιρεία λόγω εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ταμείο	252.098	374.678
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.438.862	3.453.655
Καταθέσεις όψεως	87.747.217	100.679.369
Σύνολο	**91.438.177**	**104.507.702**

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

5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2019 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.

5.13. 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.**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί ιδιόκτητων ακινήτων		-	2.223.768
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.215	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 ανταλαλλάγματος	5.2	661.537.997	629.261.284
Αποθεματικό από IAS 19		(540.329)	(438.697)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		241.009	489.464
Σύνολο		**782.504.094**	**771.765.936**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί ιδιόκτητων ακινήτων		-	2.223.768
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.215	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 ανταλαλλάγματος		661.537.997	629.261.284
Αποθεματικό από IAS 19		(540.329)	(438.697)
Σύνολο		**782.263.085**	**771.276.472**

Τακτικό Αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (Αρ. 158 ν. 4548/2018), 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 € 661.537.997 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους €32,3 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016.

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 φύση τους.

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, ποσό € 21.188.468 εκ των αποθεματικών που σχηματίστηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 παρ. 2 περ α' του Ν.3220/2004.

5.14. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο ζημιών προηγουμένων χρήσεων	(126.061.082)	(136.861.614)	(133.661.848)	(146.378.857)
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	(1.839.464)	(1.839.464)	(1.839.464)	(1.839.464)
Φορολογημένα αποθεματικά άρθρ.72 Ν.4172/2013	626.351	626.351	626.351	626.351
Αποτέλεσμα χρήσης	70.619.383	10.800.531	71.160.538	12.717.009
Σύνολο	**(56.654.813)**	**(127.274.196)**	**(63.714.423)**	**(134.874.961)**

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. 5.13 του παρόντος – Αφορολόγητα αποθεματικά).

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες € 133 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 5.13, 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.

5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησης. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικών μελετών. Συγκεκριμένα, οι σχετικές μελέτες αφορούσαν 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	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,15%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	17,33	16,27
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,50%	2,00%
Κινητικότητα Προσωπικού	0,00%	0,00%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	121.968	65.472
Χρηματοοικονομικό κόστος	31.219	29.990
Κόστος διακανονισμών	8.454	12.838
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**161.641**	**108.300**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	101.632	86.524
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**101.632**	**86.524**

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.836.426**	**1.666.125**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	101.632	86.524
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(36.396)	(24.523)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	161.641	108.300
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**2.063.303**	**1.836.426**

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

	31/12/2019	**31/12/2018**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	96.336	18.657
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	5.296	67.867
	101.632	**86.524**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2019	14,55
31/12/2018	15,35

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:	**31/12/2019**
Από 0-1 έτη	280.123
Από 1-5 έτη	503.653
Από 5-10 έτη	833.447
Από 10 έτη και άνω	3.819.062
	5.436.285

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	*Ποσοστιαία Μεταβολή*
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	*1.957.604*	*-5%*
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	*2.179.101*	*+6%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	*2.168.447*	*+5%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	*1.966.347*	*-5%*

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 461 μόνιμους υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 413 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2019	31/12/2018
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	1.324.956
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	47.261.917	28.010.289
Σύνολο	**47.301.917**	**29.335.245**

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 2019 και 2018:

Απογραφή 1/1/2018	**29.337.058**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.388.239
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(2.390.052)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**29.335.245**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	17.966.672
Υπόλοιπο 31/12/2019	**47.301.917**

Σχεδόν το σύνολο της πρόβλεψης που σχηματίστηκε στη κλειόμενη χρήση, αφορά επιπρόσθετη πρόβλεψη σχετικά με την εκκρεμή νομική υπόθεση (σημ. 6.2).

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	11.397.363	11.916.643

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2018	**12.448.291**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(531.649)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**11.916.643**
Απογραφή 1/1/2019	**11.916.643**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**11.397.363**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ 5.21).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2019 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	7.235.867	496.400	11.131.868
Ακτές	989.552	951.520	2.665	35.367
Ξενοδοχεία	276.564	121.569	6.724	148.271
Λοιπά	337.331	241.984	13.491	81.856
Σύνολο	**20.467.582**	**8.550.939**	**519.279**	**11.397.364**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ομολογιακά δάνεια	9.400.000	12.500.000
Τραπεζικός δανεισμός	48.126.347	60.924.069
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	65.871	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**57.592.218**	**73.424.069**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	12.797.722	12.797.722
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	46.787	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**15.944.509**	**15.897.722**
Σύνολο δανείων	**73.536.727**	**89.321.790**

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.

31/12/2019

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	5.839.717	67.697.010	73.536.727
	5.839.717	**67.697.010**	**73.536.727**

31/12/2018

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	6.442.941	82.878.849	89.321.790
	6.442.941	**82.878.849**	**89.321.790**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	15.932.730	15.897.722
Μεταξύ 2 και 5 ετών	35.564.449	44.823.989
Πάνω από 5 έτη	6.095.039	12.702.358
	57.592.218	**73.424.069**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.347.392	45.876.786
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.109.509	27.684.839
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.455.277	13.669.797
Σύνολο	**84.912.178**	**87.231.422**

Οι υποχρεώσεις € 45 εκ. περίπου (2018: € 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 2019 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2018	**28.220.727**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	15.948
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(551.836)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**27.684.839**
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**27.109.509**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 1,7 εκ. περίπου (2018: € 2,6 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 € 10,69 εκ. περίπου.

5.20. 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.

5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές Εσωτερικού	18.978.333	16.421.609
Προμηθευτές Εξωτερικού	134.211	143.295
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	3.631.638	2.259.541
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.343.014	1.254.985
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	6.961.945	5.960.019
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	1.890.010	22.077.650
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	2.635
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	519.279	531.649
Έσοδα εκποιήσεων	90.822	78.903
Σύνολο	**33.595.484**	**48.773.883**

Οι υποχρεώσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις ποσού € 3,6 εκ. περίπου (2018: € 2,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 6,9 εκ. περίπου (2018: € 5,9 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές. Ο λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 1,8 εκ. (2018: € 22,1 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		**22.077.650**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	202.332	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	340.130	
Επιχορηγήσεις	1.873.978	
Μεταφορά - συμψηφισμός υποχρέωσης προς Ελληνικό Δημόσιο	2.042.491	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	787.108	5.246.040
Σύνολο πόρων		**27.323.690**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	122.296	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	162.710	
Μεταφορά - συμψηφισμός απαίτησης από το Ελληνικό Δημόσιο	13.464.000	
Απόδοση σε Ελληνικό Δημόσιο έναντι οφειλής ΚΕΔ	10.000.000	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.684.674	25.433.680
		1.890.010

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

Το κονδύλι «Μεταφορά – συμψηφισμός απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο» ποσού €13,46 εκ. αφορά υπόλοιπο δανείου το οποίο μεταφέρθηκε στις 30.06.2019 με συμψηφιστική εγγραφή στον δοσοληπτικό λογαριασμό του Δημοσίου. Αντίστοιχα, το κονδύλι «Μεταφορά – συμψηφισμός υποχρεώσεων προς το Ελληνικό Δημόσιο» ποσού €2.042.491 αφορά διευθέτηση οφειλόμενων ποσών προς την 25η διευθ/ση του Υπ. Οικονομικών.

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

Το ποσό των €10.000.000 αφορά απόδοση προς το Ελληνικό Δημόσιο έναντι οφειλής της ΚΕΔ.

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.

5.22. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Πιστωτές Διάφοροι	5.112.013	7.049.159
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16.183	33.245
Διάφοροι φόροι – τέλη	2.123.577	2.152.675
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	801.938	704.369
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	326.583	392.608
Σύνολο	**8.416.834**	**10.368.596**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.607.735	2.156.838
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	126.727	109.358
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	162.151	167.381
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	40.274	68.456
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	8.395	9.339
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	14.718	10.699
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	76.652	76.209
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	201.139	159.073
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.656.275	4.457.204
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	544.736	508.743
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	3.643.299	2.982.374
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	31.611	40.905
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.135.670	1.011.520
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.880.090	1.902.957
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	216.592	254.077
Έσοδα από μισθώματα	34.934.775	32.808.600
Λοιπά έσοδα	667.265	685.900
Σύνολο	**50.948.108**	**47.409.633**

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

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2019 και 2018 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.910.088	7.740.567
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.053.968	3.845.782
Παροχές τρίτων		2.013.763	1.898.938
Λοιποί φόροι - τέλη		793.069	226.746
Διάφορα έξοδα		573.868	614.605
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.883.837	2.621.582
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	654.140	462.405
Έσοδα από ιδιόχρηση		(31.513)	(27.170)
Σύνολο		**19.851.220**	**17.383.455**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.538.303	4.336.944
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.778.037	4.598.355
Παροχές τρίτων		3.400.456	3.183.377
Λοιποί φόροι - τέλη		942.036	563.079
Διάφορα έξοδα		409.637	344.662
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	146.408	134.943
Σύνολο		**15.214.877**	**13.161.360**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.083.886	1.631.854
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.617	5.935
Παροχές τρίτων		548.883	497.240
Λοιποί φόροι - τέλη		302.990	181.104
Διάφορα έξοδα		407.991	226.117
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	86.822	78.718
Σύνολο		**3.435.189**	**2.620.968**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	15.545	9.793
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	308.761	44.564
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	551.836
Διάφορα έκτακτα έσοδα	1.952.155	1.586.271
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ. χρήσεων	2.112.473	1.813
Σύνολο	**4.964.264**	**2.194.277**

Στο κονδύλι «Εσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων» περιλαμβάνονται αντιλογισμοί προβλέψεων που είχαν σχηματιστεί σε προηγούμενες χρήσεις. Στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται έσοδο από πρόβλεψη που είχε σχηματίσει η Εταιρεία για διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. (€1,37 εκ. σημ 5.9). Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή από την οποία δικαιώθηκε.

Ποσό ύψους € 1,36 εκ. (σημ 5.9) αφορά έκτακτο έσοδο λόγω τελεσιδικίας υπέρ της Εταιρείας της Ενδικοφανούς Προσφυγής για διαφορές φορολογικού ελέγχου σχετικά με την εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Διάφορα έκτακτα έσοδα».

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.456.658	6.499.016
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	14.457.515	-
Σύνολο	**17.914.173**	**6.499.016**

Τα € 14,5 εκ. αφορούν εκκρεμή νομική υπόθεση (σημ. 6.2).

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	50.761	114.970
Έκτακτες ζημίες	46.355	(2.500)
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	361.767	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.284.829	1.768.198
Σύνολο	**1.743.712**	**1.880.668**

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

– Ποσό € 1 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 απόφαση δικαστηρίου για το Σπήλαιο Δυρού

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

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-		250.000	1.043.635
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.947.375	2.250.252	1.947.375	2.250.252
Τόκοι υπερημερίας	1.549.086	4.194.340	1.549.086	4.194.340
Σύνολο	**3.496.461**	**6.444.592**	**3.746.461**	**7.488.227**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,94 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 1,5 εκ..

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

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	45
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.197	-
Τόκοι υπερημερίας επίδικων υποθέσεων	3.509.157	-
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	1.790.223	2.608.003
Σύνολο	**5.300.577**	**2.608.048**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 1,7 εκ. και αντίστοιχα € 2,5 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία αναγνώρισε τόκους υπερημερίας επίδικων υποθέσεων, αναφορικά με εκκρεμείς νομικές υποθέσεις (σημ. 6.2), συνολικού ύψους € 3,5 εκ..

5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης

Η Εταιρεία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος όπως περιεγράφηκε ανωτέρω (σημ. 5.20)

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Φόρος εισοδήματος	2.270.788	-
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	**2.270.788**	**-**

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 (σημ. 5.9), πρόσθετος φόρος ανακρίβειας € 2.732.429,52 (σημ. 5.9) 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.

Στη κλειόμενη χρήση με την υπ΄αριθμόν 2750/2019 το διοικητικό εφετείο Αθηνών αποφάσισε την απόρριψη της Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου εισοδήματος με αριθμ. 1077/18-5-2017. Ως εκ τούτου η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδο ύψους € 2.270.787,99 που αφορούσε την διαφορά κύριου φόρου.

6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία

6.1. Μερίσματα

Τα μερίσματα καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά τη χρήση στην οποία εγκρίνονται από τον μέτοχο 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:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	23.512.814	16.658.725
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	2.140.724	4.333.729
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.124.051	3.730.931
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	46.008	46.624
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	23.885.775	24.232.311
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.545.159	607.378
Σύνολο	**53.254.531**	**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, 2017,2018 και 2019 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, 2017 και 2018. Για τη χρήση 2019, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η απορροφηθείσα εταιρεία 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 2019, 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 € 47 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 και συμπληρώθηκε στη συνέχεια με τις υπ' αριθμ. 555 και 633/2003 συμβάσεις αντίστοιχα (με την δεύτερη εκμισθώθηκε στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ και μία παρακείμενη έκταση), καθώς και την υπ' αριθμ. 1175/2009 σύμβαση, με την οποίαν ρυθμίστηκαν εκκρεμή συμβατικά θέματα.

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 ζητούσε, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί η εταιρεία να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 52.161.634 ευρώ ως διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010-2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της παρακείμενης έκτασης, να υποχρεωθούμε να καταβάλουμε στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 24.952.181,31 ευρώ μετά τελών χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως από 1.1.2003 να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό του 1.229.420,44 ευρώ πλέον τέλος χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, να υποχρεωθεί η καθής να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για την υλική ζημία που υπέστησαν καθώς και ποσό 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης ήτοι συνολικά 14.522.527 ευρώ 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. Η προσφυγή – αγωγή αυτή συζητήθηκε ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου και εξεδόθη επ' αυτής η υπ' αριθ. 20/2019 απόφαση, η οποία δέχεται εν μέρει την αγωγή και υποχρεώνει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 34.678.834 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 21.209.354 ευρώ αυξημένο κατά 2,4% για τέλη χαρτοσήμου με τον συμφωνηθέντα συμβατικό τόκο εκ 5,9 % ετησίως για το χρονικό διάστημα από 1.1.2003 και μέχρι την επίδοση της αγωγής, έκτοτε δε νομιμοτόκως, το ποσό των 1.045.007 ευρώ αυξημένο κατά 2,4% για τέλη χαρτοσήμου, νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής και καταδικάζει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 820.000 ευρώ για δικαστική δαπάνη και σε όλες τις ως άνω εταιρείες το ποσό των 69.300 ευρώ. Επιπλέον, καταδικάζει την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» να καταβάλει

στην ΕΤΑΔ το ποσό των 20.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των 290.000 ευρώ

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, ποσό που συνιστά τα κέρδη που με βεβαιότητα θα είχε αποκομίσει κατά τη χρονική περίοδο 2005 – 2012, να καταδικασθεί η εναγομένη να καταβάλει ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης στην Αττικός Ήλιος το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ, στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 5.000.000 ευρώ και στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό των 3.000.000 ευρώ. Η ως άνω αγωγή συζητήθηκε ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου και εξεδόθη επ' αυτής η υπ' αριθ. 24/2019 απόφαση του, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 64.955.567 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, το ποσό των 900.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των 100.000 ευρώ και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των 60.000 ευρώ.

Περαιτέρω οι αντίδικοί μας άσκησαν τις ακόλουθες αγωγές:

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 Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 3/2020 Διαιτητική Απόφαση, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 66.987.803,20 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 850.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 50.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ.

Επίσης, 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. Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 4/2020 Διαιτητική Απόφαση, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 26.552.304,00 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 700.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 70.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 150.000 ευρώ.

Εξάλλου, οι ως άνω εταιρείες κοινοποίησαν την από 7η Μάϊου 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. Επί της διαιτητικής αυτής αγωγής εξεδόθη η υπ' αριθ. 1/2020 Διαιτητική Απόφαση η οποία υποχρεώνει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 292.716.254 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, καθώς και μέρος τη δικαστικής δαπάνης ύψους 1.400.000 ευρώ και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή της επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδικάζει την

«Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των 100.000 ευρώ και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των 60.000 ευρώ.

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. Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 2/2020 Διαιτητική Απόφαση με την οποία γίνεται δεκτή εν μέρει, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 43.960.000 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 600.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.200 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ.

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 τις 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. 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. Με την υπ' αριθ. 28/2019 απόφασή του το διαιτητικό δικαστήριο δέχθηκε κατά ένα μέρος την ως άνω διαιτητική αγωγή, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 4.000.000 ευρώ, στην «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» το ποσό του 1.000.000 ευρώ και στην «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των 10.000.000 ευρώ, καθώς και το ποσό των 250.000 ευρώ για δικαστική τους δαπάνη και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και του γραμματέα.

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 απόφασης, 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. Το διαιτητικό δικαστήριο με την υπ' αριθ. 29/2019 απόφασή του, απέρριψε την ως άνω διαιτητική αγωγή και καταδίκασε τις εταιρείες στην καταβολή στην ΕΤΑΔ μέρος της δικαστικής της δαπάνης, ποσού 40.000 ευρώ. Επίσης, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ως άνω εταιρείες το ποσό των 27.720 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως.

Κατά των ανωτέρων αναφερόμενων υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 29/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει και θα ασκήσει εμπροθέσμως όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους.

Ειδικότερα:

Α) Κατά της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 26.09.2019 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, καθώς και την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης, η οποία συζητήθηκε την 12.03.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Σημειώνουμε ότι με την υπ' αριθμ. 1064/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών (Διαδικασία Ασφαλιστικών Μέτρων) απερρίφθη η αίτηση της ΕΤΑΔ για αναστολή εκτέλεσης της διαιτητικής απόφασης.

Β) Κατά της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ είχε ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 17.12.2019 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, από την οποία παραιτήθηκε στις 19.02.2020. Παρά ταύτα, η συγκεκριμένη αγωγή συζητήθηκε την 20.02.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η ΕΤΑΔ, στις 19.02.2020 άσκησε εμπρόθεσμα νέα αγωγή ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 04.03.2021.

Γ) Κατά της υπ' αριθμ. 28/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.04.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 29/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 20.05.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 01/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 20.05.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 02/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.04.2021.

Κατά των υπ' αριθμ. 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ θα ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών αγωγές ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας των, στο αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα. Ο προσδιορισμός προς συζήτηση των αγωγών αναμένεται για την άνοιξη του 2021.

Δ) Κατά των αποφάσεων του Εφετείου Αθηνών επί των αγωγών ακυρώσεως, προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, από τον ηττηθέντα διάδικο.

Ε) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων, με τις οποίες η ΕΤΑΔ καταδικάστηκε στην καταβολή των αναφερόμενων ανωτέρω για έκαστη διαιτητική απόφαση δικαστικών δαπανών, η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών τις από 18.12.2019, 03.02.2020, 03.02.2020, 03.02.2020, 03.02.2020, 12.03.2020 και 12.03.2020 αντίστοιχες προσφυγές αγωγές, οι οποίες έχουν προσδιοριστεί προς συζήτηση για τις 17.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 19.05.2020 και 19.05.2020 αντίστοιχα με τις οποίες αιτείται την εξαφάνιση των σχετικών διατάξεων των διαιτητικών αποφάσεων. Εκ των προσφυγών αυτών, οι πέντε προσδιορισθείσες να συζητηθούν την 17.3.2020 και την 31.3.2020 ματαιώθηκαν, λόγω αναστολής λειτουργίας των Δικαστηρίων και θα επαναπροσδιορισθούν με την εκ νέου έναρξη λειτουργίας τους.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η ΕΤΑΔ θα εξαντλήσει τις νομικές και δικονομικές δυνατότητες που της παρέχει ο νόμος, για την ακύρωση του συνόλου των ανωτέρω διαιτητικών αποφάσεων.

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, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.03.2022, καθώς και την από 14.6.2019 αίτηση προσωρινής ρύθμισης κατάστασης.. Επί της αιτήσεως αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 378/2020 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία έκανε δεκτή την ως άνω αίτηση, ανέστειλε τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης που περιγράφεται ανωτέρω μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης επί της ασκηθείσας ανακοπής και επιδίκασε στην ΕΤΑΔ το ποσό των 300 ευρώ ως δικαστική δαπάνη.

Περαιτέρω, 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, του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΟΥ και του ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΔΟΥΝΗ, 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, η ΕΤΑΔ και ο Δ. ΛΑΜΠΡΟΥ από 6.000.000€ στην καθεμία και η ΕΤΑΔ και ο Γ. ΔΟΥΝΗΣ από 4.000.000€ στην καθεμία, η οποία συζητήθηκε την 18-4-2019. Επί της ως άνω αγωγής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3982/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών που απορρίπτει την αγωγή και επιδικάζει στους εναγόμενους το ποσό των 20.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη.

Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ έχει ασκήσει κατά της απορροφηθείσας από την ΕΤΑΔ εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και του πρώην Προέδρου αυτής Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 20-2-2015 αγωγή της, με την οποία ζητά 20.000.000€ για ηθική βλάβη, η οποία συζητήθηκε την 9.5.2019 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2019.

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.

Δεσμεύσεις μισθώσεων ακινήτων της Εταιρείας λειτουργούσας ως μισθώτριας.

Η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία αναφοράς, έχει τις ακόλουθες δεσμεύσεις αναφορικά με μισθώσεις κτηρίων και μεταφορικών μέσων :

	31/12/2019	31/12/2018
Έως ένα (1) έτος	47.570	42.053
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	66.558	83.868
Πέραν των πέντε (5) ετών	-	332
	114.128	**126.253**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	15.091	19.687
Έξοδα από αγορά παγίων περουσιακών στοιχείων	17.383	-

	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	2.104	4.437

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	241.978

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από μερίσματα	-	393.631

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα από μισθώματα	5.366.138	5.177.098

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες (μισθώματα)	17.264	24.594

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από μισθώματα	1.216.724	1.206.111
Έσοδα από μερίσματα	250.000	650.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.596.343	1.310.740

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 423.707 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανήλθαν στα € 455.459. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	257.399	313.288
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	166.308	142.170
	423.707	**455.459**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.172.636 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 (17 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 855.281.

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) Αλλαγή σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/05/2020 αποφάσισε το προσδιορισμό του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του προέδρου του Δ.Σ. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι η εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	
Αντώνιος Μπέζας	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Σωτήριος Μαρκατος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

β) Πανδημία Covid-19

Για τη χρήση 2020 η πανδημία αναμένεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

Προβλέπεται να επέλθει μείωση των εσόδων της τάξης των 5,2 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό λόγω της αναστολής λειτουργίας των επιχειρηματικών μονάδων για την περίοδο του lockdown. Επιπλέον, αναμένεται συρρίκνωση των εσόδων κατά 3,9εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό η οποία οφείλεται στη μειωμένη καταβολή μισθωμάτων κατά 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις - μισθωτές της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Οι ανωτέρω μειώσεις αφορούν κυρίως στα έσοδα χερσαίας ζώνης Μαρίνων, Ξενοδοχεία και Τουριστικά Συγκροτήματα, Παραθαλάσσιες Εκτάσεις, Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος και Κάμπινγκ.

Η Εταιρεία μας στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών της, έχει λάβει εξ αρχής τα μέτρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία και που έχουν προτείνει οι ειδικοί επιστήμονες, έναντι της πανδημίας του covid -19.

Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία:

- Επένδυσε σε Ψηφιακά μέσα, όπως άμεση εφαρμογή νέων μεθόδων τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού
- Εφάρμοσε την εκ περιτροπής φυσικής παρουσίας στους χώρους εργασίας
- Προχώρησε στη λήψη μέτρων και στην χορήγηση ειδών προστασίας για το σύνολο του προσωπικού, τόσο στα κεντρικά της όσο και στο σύνολο των επιχειρηματικών της μονάδων και των περιφερειακών της κλιμακίων ανά την Ελλάδα
- Ενημέρωσε με επαναλαμβανόμενες οδηγίες το προσωπικό όσον αφορά στις ενδεδειγμένες μεθόδους προφύλαξης στο χώρο εργασίας
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των εργασιακών χώρων
- Ενίσχυσε σημαντικά τον τομέα του πιστωτικού ελέγχου και των ληξιπρόθεσμων οφειλών για την διαφύλαξη των εσόδων της
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα
- Έκανε εκτεταμένη χρήση των τηλεδιασκέψεων και περιορισμό των φυσικών συναντήσεων.

Επιπλέον η Διοίκηση της εταιρίας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις της πανδημίας και προσαρμόζει τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προκύπτουν στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, όχι μόνο όσον αφορά την διαχείριση, αλλά και την στρατηγική της για τις επενδύσεις και εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της.

γ) Απόφαση του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις χετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 215 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 78 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

δ) Υπογραφή προσυμφώνου με την Fulgor για την πώληση ακινήτου

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στη σύναψη προσυμφώνου με την εταιρεία FULGOR A.E. για την πώληση ακινήτου στο Δήμο Λουτρακίου - Αγίων Θεοδώρων.

Πρόκειται για ακίνητο που συνορεύει με την υφιστάμενη λειτουργούσα βιομηχανική μονάδα της FULGOR A.E. και αποσκοπεί στην επέκταση της παραγωγής, πωλήσεών της στο εξωτερικό, και αύξησης των θέσεων απασχόλησης στην περιοχή.

Το ύψος του αντιτίμου που θα λάβει η Εταιρεία ανέρχεται στο ύψος των € 973.850

ε) Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης

Την 13/2/2020 η Εταιρεία προχώρησε στη διακοπή της συνεργασίας με ιδιώτη που διαχειρίζονταν το πάρκινγκ στην περιοχή των Δικαστηρίων λόγω οφειλών του διαχειριστή. Από τις 24/2/2020 η Εταιρεία επαναλειτούργησε το χώρο με ιδία μέσα.

στ) Κατάσχεση δεσμευμένου ποσού

Την 24/6/2020 ο Δήμος Μαραθώνα με τον οποίο η Εταιρεία εμπλέκεται σε δικαστική υπόθεση, προχώρησε σε κατάσχεση και ανάληψη δεσμευμένου ποσού ύψους € 2.717.454,65 από τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας. Η Εταιρεία εναντίον του εν λόγω κατασχετηρίου έχει ασκήσει Ανακοπή, η οποία αναμένεται να εξεταστεί την 12/11/2020. Παράλληλα, έχει καταθέσει β' Προσφυγή κατά της αρχικής απόφασης επιβολής δημοτικών και ανταποδοτικών τελών ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και η οποία αναμένεται να εκδικαστεί την 14/1/2021.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 20/7/2020.

Αθήνα, 20/7/2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Αντώνιος Μπέζας	Στέφανος Δ. Βλαστός

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

pwc

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494



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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2019

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 20/7/2020 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr.

Οι Ετήσιες αυτές Οικονομικές Καταστάσεις, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν δε κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού κατά την 31/12/2019, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας για τη χρήση 1/1/2019 έως 31/12/2019.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
ΑΔΤ ΑΙ014736	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864
		pwc
		PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.
		Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 26
1. Οικονομικές Καταστάσεις 30
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 30
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 31
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 32
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 33
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 34
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 35
2. Γενικές Πληροφορίες 35
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 35
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 35
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 36
3.3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές 37
3.4. Ενοποίηση 40
3.5. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 41
3.6. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
3.7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 42
3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 43
3.9. Προκαταβολές μισθωμάτων 43
3.10. Μισθώσεις 43
3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 44
3.12. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 44
3.13. Αποθέματα 46
3.14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 46
3.15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 46
3.16. Μετοχικό κεφάλαιο 46
3.17. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 46
3.18. Επιχορηγήσεις 47
3.19. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 47
3.20. Δάνεια 48
3.21. Προβλέψεις 48
3.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 48
3.23. Αναγνώριση εσόδων 48
3.24. Διανομή μερισμάτων 49
3.25. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 50
3.26. Αναταξινομήσεις 52
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 52
4.1. Κίνδυνος αγοράς 52
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 52
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 53
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 53
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 53
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 53
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 55
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 55
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 55
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 56
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 56
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 61
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 61
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 62
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 63
5.7. Αποθέματα 63
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 64
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 64

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 65
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 65
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 66
5.13. Λοιπά αποθεματικά ... 66
5.14. Αποτελέσματα εις νέον ... 68
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 68
5.16. Λοιπές προβλέψεις ... 70
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 70
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις ... 71
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 71
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 72
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 72
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις ... 74
5.23. Κύκλος εργασιών ... 74
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 74
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 75
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 75
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 76
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 76
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 76
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 77
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 77
6.1. Μερίσματα ... 77
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 77
6.3. Δεσμεύσεις ... 81
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 82
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 83
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 85

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

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

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 Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2019, με τις επεξηγήσεις πάνω σε αυτές και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Α.1. Σκοπός και Θεσμικό Πλαίσιο 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 στην κρατική αγορά ακινήτων (real estate). Η ΕΤΑΔ χρησιμοποιεί την τεχνογνωσία αυτή, στο πλαίσιο της 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 72.000 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια καθώς και στο εξωτερικό. Σε αυτά περιλαμβάνονται (α) 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, (β) 11 Ολυμπιακά Ακίνητα, (γ) περίπου, 71.700 τίτλοι ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου καθώς και (δ) 293 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί και παραμένουν 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 ανάπτυξής 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 βρίσκεται σε συνεχή αναβάθμιση των πληροφοριακών συστημάτων της, λαμβάνοντας υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά 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 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 τα εξής:

Η Αποτύπωση, Εξυγίανση, Ωρίμανση και Αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου

- Η συστηματική διενέργεια έρευνας, νομικών και τεχνικών ελέγχων των περιουσιακών στοιχείων που περιήλθαν στην κυριότητά της, κατ' εφαρμογή του ν.4389/ 2016.
- Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που θεωρούνται ελεύθερα προς αξιοποίηση περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας και ένταξή τους στα Πάγια του Ενεργητικού της εταιρείας (στις 31/12/2019 στα πάγια του ενεργητικού της εταιρείας είναι καταχωρημένα 2.578 πάγια, τα οποία περιλαμβάνουν την πολύ μεγάλη πλειοψηφία των σημαντικής αξίας παγίων.
- Η 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).
- Ο εντοπισμός και καταγραφή του μεγαλύτερου εφικτού αριθμού των περιπτώσεων αυθαίρετης κατοχής και του είδους (προστατευόμενη ή μη) των ακινήτων που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο της, με απαραίτητη τη συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς.
- Η ταχεία και τυποποιημένη διαδικασία κατηγοριοποίησης περιουσιακών στοιχείων / ακινήτων, με σαφείς και κοινές προδιαγραφές (clustering ακινήτων).
- Η Διαμόρφωση μακροπρόθεσμης, μεσοπρόθεσμης και βραχυπρόθεσμης στρατηγικής, για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.
- Η ανάπτυξη στρατηγικής αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία ακινήτων.
- Ο έλεγχος και καθορισμός των ακινήτων (χαρακτηρισμένων Κοινωφελών /Κοινόχρηστων χώρων, μη εντοπισμένων και παραχωρημένων αορίστου χρόνου άνευ ανταλλάγματος) και εξέταση εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησής τους, σύμφωνα με τον ν. 4389/2016 και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Η βελτίωση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων

- Η επίτευξη βέλτιστης οικονομικής αποδοτικότητας από τη διαχείριση της περιουσίας, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη της εταιρείας τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα.
- Η αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας, με το αναγκαίο (επαρκές, αλλά όχι υπερβολικό) κόστος, όπου περιλαμβάνονται αφενός τα λειτουργικά εσωτερικά κόστη και αφετέρου οι δαπάνες προς τρίτα μέρη.
- Η βέλτιστη διαχείριση πόρων και επιδοτήσεων, όπου απαιτούνται ή υπάρχει σχετική δυνατότητα.

Η επαύξηση της Δημόσιας Αξίας

- Η καλύτερη δυνατή Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και η δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα με συνέργεια των κατά περίπτωση φορέων.
- Η διαβούλευση με τα Ενδιαφερόμενα Μέρη.
- Η βελτιστοποίηση των διαδικασιών λειτουργία και διαχείρισης πόρων.
- Η προώθηση επενδύσεων και βιώσιμης ανάπτυξης.
- Η παροχή άριστης ποιότητας υπηρεσιών, σε επίπεδο ανταγωνισμού
- Η καινοτομία και εξωστρέφεια.

Η βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

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

- Οι στόχοι διασφάλισης βέλτιστων πρακτικών Εταιρικής Διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης, εσωτερικού ελέγχου και εν γένει, υπεύθυνης διοίκησης, λογοδοσίας και αξιοκρατίας.
- Η Διαφάνεια, η Πληροφόρηση και το Πλαίσιο αναφορών.

- Η προώθηση διαφορετικότητας σε θέσεις ευθύνης (ΔΣ και ανώτατες διοικητικές 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 3 Ιουνίου 2020 η σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας είχε την ακόλουθη μορφή:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 03/06/2019)
   (για το 2019 και έως 31/5/2020, Πρόεδρος διετέλεσε ο Ιωάννης Πολύζος)
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 27/11/2019, Διευθύνων Σύμβουλος, διετέλεσε ο Γεώργιος Τερζάκης)
3. **Σωτήριος Μαρκάτος**, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 3/3/2019, Εντεταλμένη Σύμβουλος, διετέλεσε η Γαλάτεια Κακούλου)
4. **Ιωάννης Φίλος**, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Πολυχρόνης Γριβέας**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 1/10/2019, Μέλος διετέλεσε η Ευαγγελία- Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου)

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αντώνιος Μπέζας, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1963. Σπούδασε στη Σχολή Πολιτικών Μηχανικών (Δομοστατικός) του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ-1986). Εργάστηκε σαν μελετητής μηχανικός με ειδίκευση στην αντισεισμική συμπεριφορά των κατασκευών και σαν ειδικός σύμβουλος στην Τοπική Αυτοδιοίκηση με αντικείμενα τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, την υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων και την περιφερειακή ανάπτυξη. Έχει διατελέσει δημοτικός (1994-1998) και νομαρχιακός σύμβουλος (1998-2001), Βουλευτής Θεσπρωτίας (2000-2009 και 2012-2015), Πρόεδρος της Επιτροπής Οικονομικών Υποθέσεων της Βουλής (2012-2013), Υφυπουργός Οικονομίας και Οικονομικών (2005-2009) αρμόδιος για τη φορολογία, τη δημόσια περιουσία και τα κληροδοτήματα, Υφυπουργός Υγείας (2012-2013) αρμόδιος για τον ΕΟΠΥΥ και την ΠΦΥ και Υφυπουργός Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης (2013-2014) αρμόδιος για την κοινωνική ασφάλιση. Οι τομείς εμπειρίας του, πέραν αυτής του μηχανικού, περιλαμβάνουν την οργανωτική αναδιάρθρωση, την προώθηση μεταρρυθμίσεων και την οικονομική εξυγίανση.

Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Στέφανος Δ. Βλαστός τελείωσε το Κολλέγιο Αθηνών (΄89), πήρε το πτυχίο του στη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Vrije Universiteit Brussel (VUB) το 1993 και το MBA του από το SDA Bocconi και το NYU Stern School of Business 1999 – 2000. Από το Νοέμβριο του 2019 είναι Διευθύνων Σύμβουλος στην Εταιρία Ακινήτων του Δημοσίου ΑΕ (ΕΤΑΔ). Προγενέστερα, ήταν Διευθυντής του Τουριστικού Βραχίονα της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ από τον Ιανουάριο του 2016. Στη διάρκεια της θητείας του συνέβαλε καταλυτικά ώστε η Grivalia να γίνει ένας από τους βασικούς παίκτες στο ελληνικό τουριστικό επιχειρείν και να δημιουργήσει μακροπρόθεσμη αξία όχι μόνο για τους μετόχους της εταιρίας αλλά και για τη Χώρα και τους εμπλεκόμενους κοινωνικούς φορείς. Ο Στέφανος.Δ Βλαστός έχει συσσωρευμένη εμπειρία σε πολλούς τομείς όπως είναι ο τραπεζικός, οι συμβουλευτικές υπηρεσίες, ο τουρισμός και η πληροφορική. Διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος σε εταιρίες του ComMIT Γκρουπ-ΔΙΑΣ Ventures (01/2010 – 11/2015) και υπήρξε

Ειδικός Γραμματέας των Υπουργείων Παιδείας και Τουριστικής Ανάπτυξης (02/2006 – 10/2009). Πριν απ' αυτά υπήρξε διευθυντικό στέλεχος στη Γαλλική εταιρία συμβούλων YLIOS Ελλάς (2003 – 2006), στέλεχος στην Bear Stearns International (νυν JP Morgan Chase & Co) (2001 – 2002), στην Credit Commercial de France (νυν HSBC Bank) (1996 – 1999) και στην Banque des Dépôts CH (νυν EFG Intl) (1993 – 1994). Γνωρίζει άπταιστα Αγγλικά και Γαλλικά, μιλάει Ιταλικά κα έχει μικρή γνώση της Γερμανικής γλώσσας

Σωτήριος Μαρκάτος, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Σωτήριος Μαρκάτος είναι απόφοιτος του Φυσικού Τμήματος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος M.Sc. σε Modern & Applied Optics από το University of Reading, UK. Διετέλεσε Γενικός Διευθυντής του Εθνικού Κτηματολογίου και Χαρτογράφησης Α.Ε., Σύμβουλος Διοίκησης στη Forthnet, Διευθυντής Επενδύσεων σε μεγάλο Venture Capital fund στην Ελλάδα, την Attica Ventures, και Διευθύνων Σύμβουλος της Eurocom Expertise A.E. Επίσης διετέλεσε Υπεύθυνος των ερευνητικών προγραμμάτων του Τμήματος Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών του Πανεπιστημίου Αθηνών, καθώς και Διευθυντής και Ερευνητής του Wolfson Unit στο University College London με αντικείμενο τη μεταφορά τεχνολογίας στη βιομηχανία, στον τομέα των Optical Fiber Communications. Έχει διατελέσει Σύμβουλος στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, σε θέματα απελευθέρωσης της τηλεπικοινωνιακής αγοράς, καθώς και εκλεγμένο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ECTA (European Competitive Telecommunications Association) και έχει πάνω από 40 δημοσιεύσεις σε θέματα τηλεπικοινωνιών και χρηματοοικονομικής διαχείρισης έργων τηλεπικοινωνιών και επενδύσεων.

Ιωάννης Φίλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεννήθηκε το 1962. Είναι απόφοιτος του Γυμνασίου Αριστούχων Ανάβρυτα και της πρότυπης σχολής Αναβρύτων, σπούδασε Διοίκηση Επιχειρήσεων στην ΑΣΟΕΕ (νυν ΟΠΑ), είναι κάτοχος MBA (University of Connecticut, ΗΠΑ) κατεύθυνσης Χρηματοοικονομικής και Λογιστικής, και απέκτησε διδακτορικό στο Πάντειο Πανεπιστήμιο (με θέμα την εφαρμογή των διεθνών προτύπων εσωτερικού ελέγχου στην Ελλάδα). 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 (και σε εισηγμένη στο ΧΑΑ εταιρεία). 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 Καθηγητής. Το 2016 διετέλεσε Αναπληρωτής Πρύτανης Οικονομικού και Ανάπτυξης στο ίδιο Πανεπιστήμιο. Επίσης είναι Μέλος του Συμβουλίου Ποιοτικού Ελέγχου (ΣΠΕ) της ΕΛΤΕ (2014- σήμερα) και Μέλος ΔΣ του Ελληνικού Ινστιτούτου Επιχειρηματικής Ηθικής (EBEN Gr), όπου είναι και πρόεδρος της ακαδημαϊκής επιτροπής του. Είναι συγγραφέας 6 βιβλίων και πλήθους άρθρων σε ελληνικά και ξενόγλωσσα επιστημονικά περιοδικά καθώς και ομιλητής σε πολλά επαγγελματικά και επιστημονικά συνέδρια, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

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, διαχείρισης 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 Διευθύνοντος 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.

Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Η Χαρίκλεια (Χαρά) Βαρδακάρη είναι κάτοχος πτυχίου Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων από το Πανεπιστήμιο Πειραιώς και μεταπτυχιακού τίτλου MBA in Finance από το Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociale του Παρισίου, Γαλλία. Διαθέτει πολυετή επαγγελματική πορεία στον ευρύτερο χρηματοπιστωτικό τομέα. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία ως σύμβουλος επιχειρήσεων για χρηματοοικονομικά θέματα και μελέτες σκοπιμότητας για διάφορους κλάδους της οικονομίας. Στη συνέχεια εργάστηκε ως υψηλόβαθμο στέλεχος σε μεγάλες ελληνικές τράπεζες και σε θυγατρικές αυτών. Την τελευταία και πλέον δεκαετία, κατέχει τη θέση της Διευθύνουσας Συμβούλου στην Πειραιώς Factoring ΑΕ, όντας μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ίδιας εταιρείας από το 2015.

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 τουλάχιστον μέλος της κατέχει επαρκή τεχνογνωσία και εμπειρία σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι:
1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος - Καθηγητής 'Ελεγκτικής – Διεθνών Προτύπων'.
2. Πολυχρόνης Γριβέας, Μέλος– Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος – Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί με βάση τον εγκεκριμένο από το ΔΣ 'Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου' και είναι υπεύθυνη κυρίως για:
- Την επισκόπηση της επάρκειας α) του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της 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 συμμετοχή στη 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 2019 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τις Εργασίες της. Μία από τις συνεδριάσεις αφιερώθηκε αποκλειστικά στην οριστικοποίηση του κειμένου του 'Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου', ο οποίος εγκρίθηκε από το ΔΣ την 14/10/2019.

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 ή 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 ελέγχων 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, το 2018. Η ΜΕΕ είναι στελεχωμένη από Διευθυντή και δύο ελεγκτές. Για το 2019 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και επίσης προωθήθηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο, όπου έγινε και σχετική ενημέρωση.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφέρεται στο ΔΣ της ΕΤΑΔ μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, από την οποία και εποπτεύεται. Βασικός στόχος του Τομέα 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 2019 παρουσίασε στο ΔΣ (από το οποίο και εγκρίθηκαν):
α) το Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης
β) την Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας
γ) την Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων

Παράλληλα κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διενήργησε έλεγχο Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) στην πλειοψηφία του προσωπικού της εταιρείας. Για το 2019 ο Τομέας υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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. Ελέγχουν τις εξαμηνιαίες και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, ενώ παράλληλα διενεργούν και Φορολογικό έλεγχο, εκδίδοντας σχετικές εκθέσεις ελέγχου. Κύριος συμμετέχων στη διαδικασία επιλογής του Ορκωτού Ελεγκτή (που προτείνεται από το ΔΣ στη Γενική Συνέλευση) 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

Η Οργανωτική Δομή της Κεντρικής Υπηρεσίας διαρθρώνεται στις κάτωθι Γενικές Διευθύνσεις:

- 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. Περαιτέρω στην Εκτελεστική Διοίκηση της ΕΤΑΔ υπάγονται απευθείας οι ακόλουθες αυτοτελείς οργανικές μονάδες και Τομείς :

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

Η 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 οργανωτικής δομής του 2019, λόγω της μη επίτευξης των αναμενόμενων οικονομιών κλίμακας και γενικότερα των αποτελεσμάτων, συνεχίζει να παρακολουθείται με σκοπό τον εντοπισμό πιθανών παρεμβάσεων, απαιτούμενων για τη βέλτιστη υποστήριξη και αποτελεσματικότητα του.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2019

1. *Εξέλιξη των εργασιών Εταιρείας*

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 50,9 εκατ. έναντι ποσού € 47,4 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018), δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 7,46%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 68,6% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2019 παρουσιάζουν μια αύξηση κατά ποσοστό 6,5% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2019 σε € 57,80 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 39,12% σε σχέση με τη χρήση 2018, οπότε είχε ανέλθει σε € 41,54 εκατ.

Πίνακας 1:

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας στις 31/12/2019 και στις 31/12/2018

	Εταιρεία			
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**Μεταβολή**	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	19.851	17.383	2.468	14,2%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	15.215	13.161	2.054	15,6%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.435	2.621	814	31,1%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	17.914	6.499	11.415	175,6%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	1.382	1.881	-499	-26,5%
Λειτουργικό Κόστος	**57.797**	**41.545**	**16.252**	**39,1%**

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά € 63 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2019 σε κέρδη € 70,8 εκ. έναντι κερδών ύψους € 7,8 εκατ. το 2018. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € -0,22 εκ. το 2018 σε € 72,7 εκ. το 2019.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 σε € 3,75 εκ., από τα οποία € 250 χιλ. αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέας ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 7,5 εκ. το 2018 (μείωση 50% έναντι του 2018). Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 σε € 5,30 εκ. έναντι € 2,6 εκ. το 2018 (αύξηση 103%) και αφορούν κυρίως τόκους υπερημερίας (κυρίως για την πληρωμή υποχρεώσεων σχετικά με δικαστικές υποθέσεις).

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2019) σε € 71,52 εκ. έναντι κερδών € 12,71 εκ. την περσινή χρήση (2018), σημειώνοντας θετική μεταβολή € 58,81 εκ..

2. *Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας*

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2019 ανήλθαν σε € 1.143 εκ. έναντι € 1.070 εκ. την προηγούμενη χρήση (2018). Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται (α) στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016 και (β) στην διαφορά στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, βάσει της έκθεσης αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών που ανήλθε την 31.12.2019 σε € 1.001 εκατ. έναντι € 895,6 εκατ. την 31.12.2018.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2020, συνέχισε και συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων για τα οποία δεν είχε επαρκή στοιχεία β) την καταγραφή των στοιχείων και χαρακτηριστικών τους γ) την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση, της μεταβίβασής των εν λόγω ακινήτων στην ΕΤΑΔ και δ) την αποτίμηση και καταχώριση / λογιστικοποίησή τους.

Απαιτήσεις Εταιρείας

Οι Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις κατά την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε € 59,52 εκατ. έναντι € 89,78 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018). Από αυτές, ποσό € 59.29 (2018: € 89,53 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 Ελληνικού Δημοσίου. Το ποσό αυτό σχετίζεται με την υποχρέωση για ομολογιακά και λοιπά δάνεια, όπως αναλύονται στη σημείωση **5.18** των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2019 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 49,75 εκατ. έναντι € 48,90 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018).

Από αυτές, ποσό € 15,90 εκ. (2018: € 15,90 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 «Δανειακές υποχρεώσεις».

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 στο ποσό € 1.027,96 εκατ. έναντι ποσού € 945,45 εκατ. την συγκριτική χρήση (2018). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 21 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 € 32,28 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 79,74%, έναντι 77,23% την περσινή χρήση (2018). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 10,98 εκατ. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2019 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 20,26% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 22,77% την περσινή χρήση (2018). Συγκεκριμένα, την 31.12.2019 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 261,22 εκατ. έναντι € 278,78 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018), ήτοι μείωση ποσοστού 6 %. Αναλυτικότερα την 31.12.2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 57 εκατ. (2018: € 75 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 203,26 εκατ. (2018: € 203,74 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 57,59 εκατ αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια έχουν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για εκτέλεση συγκεκριμένων έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Τα χρεολύσια των δανείων και οι τόκοι τους πληρώνονται κατά βάση από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 15,9 εκ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

4. Αριθμοδείκτες

Κατωτέρω παρουσιάζονται αριθμοδείκτες (α) οικονομικής διάρθρωσης και (β) αποδόσεως και αποδοτικότητας σε επίπεδο Ομίλου και σε επίπεδο εταιρείας.

Τα μεγέθη του ομίλου προκύπτουν από την ενσωμάτωση των κατάλληλων μεγεθών που αφορούν τις εταιρείες ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε., Lamda Flisvos Marina Α.Ε και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

ΟΜΙΛΟΣ				
	31/12/2019	**%**	**31/12/2018**	**%**
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.439.077	11,2%	153.949.540	12,5%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.151.162.713	88,8%	1.078.376.212	87,5%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	396,4%	953.541.740	342,0%
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.813		278.784.011	
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.813	20,1%	278.784.012	22,6%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	79,9%	953.541.740	77,4%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	89,9%	953.541.740	88,4%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.151.162.713		1.078.376.212	

Αριθμοδείκτες Αποδόσεως και Αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων, από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	68.586.023	6,6%	10.800.531	1,1%
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977		953.541.740	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων	70.805.633	5,5%	7.836.830	0,6%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ταμειακά διαθέσιμα	91.438.177	157,8%	104.507.702	139,3%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.956.826		75.040.207	

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	**%**	**31/12/2018**	**%**
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.439.077	11,3%	153.949.540	12,6%
Σύνολο ενεργητικού	1.289.184.235		1.224.235.517	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.143.745.158	88,7%	1.070.285.977	87,4%
Σύνολο ενεργητικού	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	393,5%	945.451.511	339,1%
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.804		278.784.006	
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.804	20,3%	278.784.006	22,8%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	79,7%	945.451.511	77,2%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	89,9%	945.451.511	88,3%

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.143.745.158		1.070.285.977	

Αριθμοδείκτες Αποδόσεως και Αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων, από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	69.251.517 / 1.027.960.431	6,7%	12.717.009 / 945.451.511	1,3%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	70.805.633 / 1.289.184.235	5,5%	7.836.830 / 1.224.235.517	0,6%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	91.438.177 / 57.956.826	157,8%	104.507.702 / 75.040.201	139,3%

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.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από: α) τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, β) τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και γ) τα γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

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

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.

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:

Α/Α	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (έσοδα/ κατηγορία)
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες (5,2 εκ)
2.	Μαρίνα Αλίμου, Αττική
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης
	Ιαματικές Πηγές (0,3 εκ)
4.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια
5.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία
6.	Ιαματική Πηγή Κύθνου, Κυκλάδες
7.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας, Σέρρες
8.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα.
	Χιονοδρομικά Κέντρα (2,1 εκ)
9.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία
10.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα
	Κάμπινγκ (0,3 εκ)
11.	Κάμπινγκ Φαναρίου, Κομοτηνή
12.	Κάμπινγκ Καλάνδρας, Χαλκιδική
13.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις (7,3 εκ)
14.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
15.	Γκολφ Αφάντου, Ρόδος
16.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
17.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική

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	Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου (TAE-KWO-DO)
2	Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου
3	Ολυμπιακό Κέντρο Γουδή
4	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου
5	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά
6	Πανθεσσαλικό Στάδιο Βόλου

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

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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της δραστηριότητάς της, ενώ παράλληλα επιδιώκεται η βελτίωση στις λειτουργίες της.

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

Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αποσκοπεί στην έγκαιρη και διαρκή κανονιστική συμμόρφωση της ΕΤΑΔ και ιδιαίτερα στην πρόληψη, στον εντοπισμό και στην αντιμετώπιση όλων των ζητημάτων, κανονιστικής/νομοθετικής και ηθικής συμμόρφωσης.
Το Σύστημα στοχεύει ιδιαίτερα στην αποφυγή και ελαχιστοποίηση των όποιων κινδύνων και νομικών συνεπειών για τη Διοίκηση, τους εργαζόμενους και τους συνεργάτες της ΕΤΑΔ, αλλά και για την ίδια την Εταιρεία, ιδιαίτερα όσον αφορά στη φήμη και στην αξιοπιστία της.

Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας

Η διαφθορά και η δωροδοκία είναι ένα από τα πιο σοβαρά και δύσκολα ζητήματα που απασχολούν την σύγχρονη επιχειρηματικότητα διεθνώς, απειλώντας τη χρηστή διοίκηση, υπονομεύοντας την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και στρεβλώνοντας τον ελεύθερο ανταγωνισμό.
Η Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας εφαρμόζεται σε όλους τους εργαζομένους και συνεργάτες της ΕΤΑΔ, ανεξαρτήτως θέσης, συμπεριλαμβανομένων και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επίσης διέπει και κάθε άλλο τρίτο πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό της ΕΤΑΔ.

Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων
Είναι υποχρέωση όλων των Γενικών Διευθυντών, των Διευθυντών Μονάδων, των Τομεαρχών και των Προϊσταμένων Επιχειρηματικών Μονάδων, να ενεργούν προασπίζοντας το συμφέρον της ΕΤΑΔ, να εντοπίζουν αλλά και να αποφεύγουν οποιασδήποτε μορφής σύγκρουση συμφερόντων.
Όταν η σύγκρουση συμφερόντων δεν αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά, έχει αντίκτυπο στην κανονικότητα των διαδικασιών και οδηγεί σε παραβίαση των αρχών της διαφάνειας, της ίσης μεταχείρισης ή/και της μη διάκρισης και θέτει σε κίνδυνο την αξιοπιστία της ΕΤΑΔ.
Στο πλαίσιο αυτό, κατά τη διάρκεια του έτους 2019 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για Διευθυντές Μονάδων, Τομεάρχες και Προϊσταμένους Επιχειρηματικών Μονάδων.

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 του 2018, οπότε οι Σύμβουλοι παρέδωσαν, μεταξύ άλλων (α) τη Χαρτογράφηση των Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Data Mapping) κατ' άρθρο 30 του Κανονισμού, (β) Legal και Information System audit reports (γ) Σχέδια Δηλώσεων Απορρήτου έναντι εργαζομένων και λοιπών τρίτων. Αυτά γνωστοποιήθηκαν στο προσωπικό και αναρτήθηκαν στα εταιρικά sites (κεντρικό, Υποκ/των) ή σε εμφανή σημεία όπου δεν υπάρχει site.
Επίσης, με την σύμπραξη της Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού και της Μονάδας Πληροφοριακών Συστημάτων 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.
Τέλος εφαρμόστηκε διαδικασία κρυπτογράφησης ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.
Κατά τη διάρκεια του 2019, έγινε ευρύτερη γνωστοποίηση για το θέμα, τη σημασία και τους κινδύνους που απορρέουν από τις υποχρεώσεις, τόσο σε επίπεδο εταιρείας, αλλά και σε προσωπικό επίπεδο εργαζομένων.

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2019

Α. Στο παραπάνω πλαίσιο, το 2019 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 εισαγωγή νέων πολυγώνων στην πλατφόρμα GIS και στον συνακόλουθο εντοπισμό ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της, με παράλληλη εξυγίανση του MIS με τη συμβολή των Περιφερειακών Κλιμακίων,
(γ) στη μεταγραφή ακινήτων υπό τις προβλέψεις του άρθρου 196 του ν. 4389/2016,

(δ) στην κατηγοριοποίηση και το διαχωρισμό των περιπτώσεων αυθαίρετης από την προστατευόμενη κατοχή σύμφωνα με τα στοιχεία του Μητρώου της,
(ε) στην ανάπτυξη των ακινήτων, μέσω συγχρηματοδοτούμενων έργων και ένταξή τους στο ΕΣΠΑ και
(στ) στην παροχή υπηρεσιών συμβούλου ωρίμανσης και αξιοποίησης προς το ΤΑΙΠΕΔ.

Β. Για το 2019, και κατόπιν αναδιοργάνωσης της Εταιρείας, τέθηκε σε εφαρμογή ο νέος Οργανισμός της Εταιρείας και αποφασίστηκε να προβεί η Εταιρεία σε διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων, μέσω της διαδικασίας e-auction. Τα σχετικά ακίνητα αφού εξετάζονταν από τη Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Τεχνικής Υποστήριξης ως προς τις δυνατότητες αξιοποίησής τους αλλά και ως προς τις εξαιρέσεις του ν. 4389/2016 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 (ή της Ελάχιστης Αξίας Πώλησης (ΕΑΠ) εάν συντρέχει περίπτωση).

Η Εταιρεία προέβη αρχικά στην επιλογή διαμερισμάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη με σκοπό την πώλησή τους, αφού ολοκληρώθηκε σχετική ωρίμανσή τους. Επιπλέον, συνεχίστηκε η προσπάθεια αξιοποίησης συγκεκριμένων ακινήτων βιομηχανικού ενδιαφέροντος με τη μέθοδο της απευθείας πώλησης, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 94 παρ. 2 του ν. 4605/2019, όπως αυτά προωθήθηκαν από την Επιτροπή Αξιοποίησης κατά το έτος 2018 και αποτελούσαν συνέχεια διοικητικών διαδικασιών από τις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες Κορινθίας και Αιτωλοακαρνανίας (Υπουργείο Οικονομικών) πριν τη θέση σε ισχύ του ν. 4389/2016 (π.χ. ΒΙΟΧΑΛΚΟ, ΑΣΤΑΚΟΣ).

Παράλληλα υποβλήθηκαν οριστικοποιημένες λίστες ακινήτων προς αξιοποίηση, ανά τρίμηνο, για κάποια από τα οποία επισημάνθηκε το μεγάλο οικονομικό τους αντικείμενο. 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 ενδιαφέροντος (ενδεικτικά: Ξενία Χίου, Ξενία Κομοτηνής, Στάβλοι Σαντορίνης, Μασσάρι Ρόδου, πολυόροφο κτήριο «Ταχυδρόμου» Βόλου, κ.λπ.).
Επίσης με σχετική αποσφαλματοποίηση του Μητρώου της ΕΤΑΔ ως προς 54 ακίνητα τουριστικού ενδιαφέροντος στον Πόρο Κεφαληνίας, προτάθηκε η ωρίμανση και μεταγραφή τους για την εν συνεχεία αξιοποίησή τους.

Επιπρόσθετα εξετάστηκε η ανάγκη για πρόταση νομοσχεδίου όσον αφορά τα ακίνητα με τον χαρακτηρισμό Κατεχόμενα Καταπατημένα, το οποίο ως φαίνεται εξετάζεται από το Υπουργείο Οικονομικών, αλλά και άλλες διατάξεις οι οποίες είναι αναγκαίες για την απρόσκοπτη ωρίμανση ακινήτων προς αξιοποίηση.

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ το 2019, υλοποιήθηκαν νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, εξυγιάνθηκαν παλαιές συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων, ανακοινώθηκαν διαγωνισμοί πωλήσεων ακινήτων και βελτιώθηκε η κερδοφορία των επιχειρηματικών μονάδων που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ ΑΕ.

Κατά τη διάρκεια του 2019, η εταιρεία προχώρησε σε €2,1 εκατ. νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, 17 διαγωνισμούς πωλήσεων με συνολικό τίμημα €1,2 εκατ., προετοιμασία πώλησης ακινήτων σε υπάρχουσες επιχειρηματικές μονάδες ύψους €2,5 εκατ., και 5 διαγωνισμούς εκμίσθωσης μέσω e-auctions ενώ παράλληλα συνέχισε την εξυγίανση υφιστάμενων συμβάσεων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι έτρεξε ο διαγωνισμός μακροχρόνιας μίσθωσης της ξενοδοχειακής μονάδας Ξενία Χίου, καθώς και οι διαγωνισμοί μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ιστορικών τουριστικών περιπτέρων στην περιοχή των Δελφών.

Επιπρόσθετα, η εταιρεία πέτυχε βελτιωμένα αποτελέσματα στην αξιοποίηση μεγάλων εκτάσεων παλαιών αιγιαλών σε όλη την Ελλάδα, δημοσιεύοντας σημαντικό αριθμό προσκλήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος, ενισχύοντας τις τοπικές οικονομίες και συμβάλλοντας στην χρηστή λειτουργία ξενοδοχείων, εστιατορίων, αναψυκτήριων και λοιπών επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής, ειδικά σε τουριστικούς προορισμούς.

Εντός του 2019, η ΕΤΑΔ ΑΕ προχώρησε στη διαχείριση σημαντικών θεμάτων μισθώσεων μεγάλων πελατών (μισθώσεις άνω των 100.000€ κατ' έτος) και στη διευθέτηση κρίσιμων διακανονισμών με στόχο την εξυγίανση των συμβάσεων και την επίτευξη των στόχων της ΕΤΑΔ ΑΕ για τον περιορισμό των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Αντίστοιχα, στην παρακολούθηση συμβάσεων μισθώσεων κάτω των 100.000€ ετησίως πραγματοποιήθηκαν ενέργειες βελτίωσης διαχείρισης σε άνω των 160 υφιστάμενων μισθωτικών φακέλων που περιλαμβάνουν έλεγχο πληρότητας του φακέλου και των οικονομικών στοιχείων, δρομολόγηση τροποποιήσεων, παρατάσεων ή/και νομικών ενεργειών όπου απαιτείτο.

Αναφορικά με τις επιχειρηματικές μονάδες, η ΕΤΑΔ ΑΕ προχώρησε στην αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται, στην αύξηση της επισκεψιμότητας και στη βελτίωση της εμπειρίας του επισκέπτη, υλοποιώντας, μέσα από τους γενικότερους επενδυτικούς/χρηματοδοτικούς στόχους της ΕΕΣΥΠ, ένα προγραμματισμό

δράσεων και ενεργειών. Στο πλαίσιο αυτό ολοκληρώθηκε η εφαρμογή της ηλεκτρονικής κάρτας χιονοδρόμου στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού (ΧΚΠ) καθώς και το σύστημα ηλεκτρονικού εισιτηρίου στα σπήλαια Διρού, το οποίο θα είναι διαθέσιμο από την τουριστική περίοδο 2020.

Επιπρόσθετα βελτιώθηκε η εκμετάλλευση των πωλητηρίων αναμνηστικών προϊόντων με την προσθήκη νεών από εξειδικευμένη εταιρεία η οποία συνεργάζεται με σημαντικά μουσεία (Μουσείο Ακρόπολης, Μουσείο Μπενάκη κ.λπ.), αναβαθμίστηκαν τα προϊόντα που διατίθενται στα αναψυκτήρια, ολοκληρώθηκαν έρευνες ικανοποίησης πελατών με σκοπό την υλοποίηση διορθωτικών δράσεων για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και αυξήθηκαν ελαφρά οι τιμές των εισιτηρίων σε επιλεγμένες επιχειρηματικές μονάδες με στόχο την αύξηση των εσόδων και την οικονομική βιωσιμότητα των μονάδων αυτών, καθώς και τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων.

Επίσης, αναβαθμίστηκαν με σειρά εκδηλώσεων και βραχυχρόνιων μισθώσεων, Ολυμπιακές και άλλες σημαντικές εγκαταστάσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ με χρήσεις όπως εταιρικές εκδηλώσεις, αθλητικές διοργανώσεις, product placement, κοινωνικές εκδηλώσεις, βραχυχρόνιες μισθώσεις παιδότοπου, κέντρου φύλαξης και δημιουργικής απασχόλησης, βραχυχρόνιες μισθώσεις χώρου για spa και κέντρα ευεξίας, σεμινάρια ποδηλατικού τουρισμού και ορεινής πεζοπορίας. Οι εν λόγω δράσεις, πραγματοποιήθηκαν τόσο σε διάφορες ολυμπιακές εγκαταστάσεις καθώς και σε επιχειρηματικές μονάδες.

Ε. Στο πλαίσιο του Προγράμματος ΕΣΠΑ, κατά το έτος 2019, πραγματοποιήθηκαν από την Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης, οι εξής δράσεις:

- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής λίμνης Καϊάφα»** (προϋπολογισμός: 4.999.725,00€) η οποία αποτελείται συνολικά από 4 υποέργα (στα 2 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), το υποέργο 3 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ με τίτλο «Παρεμβάσεις Εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και στις 30.12.2019 υπογράφτηκε η σύμβαση με τον ανάδοχο (συμβατικό τίμημα του έργου 1.902.960,70 € πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α. 24%). Το έργο έχει αρχίσει.
- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης: Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών»** (προϋπολογισμός: 2.359.950,25€), το έργο δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΑΜΘ). Ωστόσο, μετά την ανακοίνωση του αναδόχου ότι δεν προτίθεται να προχωρήσει στην υπογραφή της σύμβασης ακολουθεί ανακήρυξη νέου προσωρινού αναδόχου και τα προβλεπόμενα εκ της νομοθεσίας στάδια της διαγωνιστικής διαδικασίας. Αναμένεται εντός του 2020 να υπογραφεί η σύμβαση με τον οριστικό ανάδοχο και να αρχίσει το έργο εντός του ίδιου έτους.
- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση»** (προϋπολογισμός: 8.499.933,91€) η οποία αποτελείται συνολικά από 5 υποέργα (στα 4 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), το υποέργο 3 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ με τίτλο «Αποκατάσταση και αναβάθμιση των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και θα ακολουθήσουν τα προβλεπόμενα της διαγωνιστικής διαδικασίας στάδια συμπεριλαμβανομένου του απαιτούμενου προσυμβατικού ελέγχου από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ). Αναμένεται η υπογραφή της σύμβασης, η εγκατάσταση της Αναδόχου και η έναρξη των εργασιών του έργου εντός του 2020.
- Εντός του 2019 απορροφήθηκε η τελευταία δόση των 15.948,15€ που αφορούσε στη συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Εκσυγχρονισμός αναβατήρων χιονοδρομικού κέντρου Παρνασσού»** (προϋπολογισμός: 1.690.211,00€).
- Αναφορικά με την Πράξη **«Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος Αχίλλειου στην Κέρκυρα (Β' φάση)»** (προϋπολογισμός: 12.200.000,00€ με προϋπολογισμό του Υποέργου 1 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ 9.300.000,00€) η οποία αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ) εκδόθηκε η σχετική πρόσκληση για υποβολή προτάσεων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ιόνια Νησιά» και υποβλήθηκε ο φάκελος της πρότασης σε συνεργασία με το ΥΠΠΟΑ στις 30.10.2019 και εκδόθηκε η απόφαση ένταξής της στις 10/4/2020. Τα υποέργα είναι:
  1. Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (ΕΤΑΔ)
  2. Συντήρηση Σταθερών και Κινητών Εκθεμάτων, Τοιχογραφιών και Κονιαμάτων (ΔΣΑΝΜ)
  3. Προμήθεια Σταθερών Ικριωμάτων και Εξαρτημάτων (ΔΣΑΝΜ)

4. Προμήθεια Αναλώσιμων Υλικών Συντήρησης (ΔΣΑΝΜ)
5. Δημιουργία Μουσειακών Κατασκευών (ΔΙΝΕΠΟΚ)
6. Σχεδιασμός και Παραγωγή Πολυμεσικών Εφαρμογών (ΔΙΝΕΠΟΚ)
7. Εκθεσιακός Φωτισμός (ΔΙΝΕΠΟΚ)
8. Παραγωγή Εποπτικού Υλικού και Εφαρμογή της Μουσειολογικής - Μουσειογραφικής
9. Μελέτης της Έκθεσης του Ανακτόρου Αχίλλειο στην Κέρκυρα(ΔΙΝΕΠΟΚ)

Όλα τα προαναφερόμενα έργα είναι ενταγμένα στο ΕΣΠΑ 2014-2020.

ΣΤ. Η ΕΤΑΔ, στο πλαίσιο της προστασίας, ανάδειξης και εκμετάλλευσης προς όφελος της ελληνικής οικονομίας της Δημόσιας Περιουσίας, που έχει θέσει η ΕΕΣΥΠ ως βασική προτεραιότητα, έχει προχωρήσει στον έλεγχο / εξυγίανση του χαρτοφυλακίου για περιβαλλοντικές και πολεοδομικές δεσμεύσεις (π.χ. δασικός χαρακτήρας, περιοχές Natura / Ramsar, αρχαιολογικές ζώνες, κοινόχρηστα / κοινωφελή κλπ), για παραχωρήσεις και για αυθαίρετα κατεχόμενα ακίνητα με σκοπό την ουσιαστική αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου και την εξάλειψη παθογενειών δεκαετιών, όπως η εγκατάλειψη ακινήτων και η αυθαίρετη κατοχή και εκμετάλλευση.
Επιπλέον, η ΕΤΑΔ, στοχεύοντας στη χρηστή και τακτή διαχείριση των ακινήτων αρμοδιότητάς της συνέχισε την εκκαθάριση, εξυγίανση και επικαιροποίηση του αρχείου των δημοσίων ακινήτων του μητρώου της, καθώς και του Γεωγραφικού Πληροφοριακού Συστήματος (GIS).

Συγκεκριμένα, κατά το 2019 η εταιρεία προέβη:

1. στην ωρίμανση 373 ακινήτων με σκοπό την άμεση αξιοποίηση τους
2. στην υποβολή δηλώσεων ακινήτων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο
3. στην υποβολή αντιρρήσεων σε ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί δασικά
4. στην σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων τα οποία αφορούν γεωμετρικές μεταβολές στο Ελληνικό Κτηματολόγιο
5. στην δημιουργία διαχειριστικών φακέλων και έλεγχο υλοποίησης σκοπού για πράξεις παραχώρησης με αποφάσεις τρίτων, όπου είχε αρμοδιότητα να το πράξει, με τη συμβολή της μονάδας Περιφερειακών Κλιμακίων
6. στο διαχωρισμό των φαινομένων αυθαίρετης από την προστατευόμενη κατοχή από το Δημόσιο σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία στο Μητρώο της Εταιρείας
7. στη διενέργεια αυτοψιών με τη συμβολή της Μονάδας Περιφερειακών Κλιμακίων της Γενικής Διεύθυνσης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Τεχνικής Υποστήριξης, σε ακίνητα -πλέον των 500 κατά προσέγγιση- στο πλαίσιο της εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της εταιρίας, της ωρίμανσής τους, της διαπίστωσης της πραγματικής κατάστασής τους, της ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, αυθαίρετων κατοχών, της παράδοσης-παραλαβής τους, ολόκληρων ή τμηματικών μισθίων ή παραχωρημένων ακινήτων, καθώς επίσης και στο πλαίσιο ελέγχου υλοποίησης του σκοπού παραχώρησής τους.
8. στην καταγραφή και επικαιροποίηση της λίστας των οφειλών σε Ο.Κ.Ω. των ελεύθερων ακινήτων, αποπληρώθηκαν υποχρεώσεις και προχωράμε στην διαδικασία διακοπής των παροχών όπου κρίνεται αναγκαίο για την εξοικονόμηση περιττών δαπανών όπως κατεγράφησαν, καθώς και επικαιροποίηση των ονομάτων των χρηστών στους λογαριασμούς.
9. στην υλοποίηση σημαντικού αριθμού έργων μικρής κλίμακας (όπως καθαρισμοί, αποψιλώσεις, μικροεπισκευές, περιφράξεις, κλάδεμα δένδρων, κ.λ.π.) στα πλαίσια της μελλοντικής αξιοποίησης των ακινήτων, καθώς και της ασφάλειας – υγιεινής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Συνεχίζονται να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα προστασίας σύμφωνα με τις εκθέσεις των πολεοδομικών αρχών και των εισαγγελικών παραγγελιών, και προωθούνται όπου είναι δυνατό οι ενέργειες αποκατάστασης και άρσης επικινδυνότητας των δημοσίων ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως επικίνδυνα κατά προτεραιότητα.

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.

Έρευνα & Ανάπτυξη

Σημειώνεται ότι η ΕΤΑΔ δεν δραστηριοποιείται σε τομείς έρευνας και ανάπτυξης (πλην της ως άνω αξιοποίησης ακινήτων). Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ ήταν η πρώτη εταιρεία 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 της Εταιρείας

Αναφορικά με το 2020 και σε συνέχεια της ανάληψης των καθηκόντων από τη νέα εκτελεστική διοίκηση, η ΕΤΑΔ ΑΕ αναμένεται να προχωρήσει σε σειρά δράσεων με σκοπό την αύξηση των εσόδων από την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των ακινήτων και την ορθολογικότερη διαχείριση των επιχειρηματικών μονάδων, αλλά και την βελτίωση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου της εταιρείας. Σε συνέχεια των παραπάνω έχει θέσει ως στόχο της ωρίμανση των ακινήτων όχι βάσει των αιτημάτων αλλά βάσει της εμπορικότητας του κάθε ακινήτου και μόνον εφόσον εντάσσεται στις επενδυτικές προτεραιότητες της εταιρείας. Επίσης επεξεργάζεται διάφορα σενάρια όσον αφορά την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της σε συνάρτηση με τα αιτήματα των διάφορων φορέων.

Αρχικά, όσον αφορά την δομή (α) θα ληφθούν υπόψη τα ευρήματα του πρώτου έτους λειτουργίας υπό τη νέα δομή και όπου χρειαστεί θα γίνουν παρεμβάσεις και (β) θα ολοκληρωθεί η εκπόνηση των νέων διαδικασιών, με στόχο την βέλτιστη λειτουργία της εταιρείας.

Η πανδημία του Covid-19 έχει ήδη σημαντική επίπτωση στα έσοδα της εταιρείας κατά το 2020, δεδομένου ότι το 82% των εσόδων προέρχονται από μισθώσεις τουριστικών-επισιτιστικών ακινήτων.

Η εξάπλωση της πανδημίας Covid-19 και τα συνεπακόλουθα μέτρα περιορισμού της οικονομικοκοινωνικής δραστηριότητας, επηρέασαν σημαντικά και τα οικονομικά αποτελέσματα των επιχειρηματικών μονάδων καθώς σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμόστηκε υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας. Η δραστική απώλεια εσόδων αντιμετωπίστηκε με έκτακτες δράσεις περιορισμού των δαπανών των επιχειρηματικών μονάδων, αλλά και επιθετική εμπορική πολιτική όπου αυτό ήταν δυνατόν.

Την 13η Μαΐου υπεγράφη η Σύμβαση Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου και γίνεται εντατική προετοιμασία για την παράδοσή της εντός του 2020.

Παράλληλα, συνεχίστηκε η προετοιμασία για την αξιοποίηση των ακινήτων που είχαν προκριθεί από την Διοίκηση με έμφαση σε «μη τουριστικά ακίνητα» ή σε ακίνητα που απαιτούν την υλοποίηση σημαντικού επενδυτικού σχεδίου προσβλέποντας ότι με την ολοκλήρωσή του θα έχει εξομαλυνθεί η διεθνής οικονομική συγκυρία.

Στο πλαίσιο αυτό, ολοκληρώνεται η επικαιροποίηση του κανονισμού μισθώσεων και πωλήσεων της ΕΤΑΔ ΑΕ, σύμφωνα με βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, ενώ θα αναθεωρηθεί και η πολιτική των παραχωρήσεων με σκοπό να μειωθούν στο έπακρο οι παραχωρήσεις άνευ ανταλλάγματος.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον περαιτέρω εκσυγχρονισμό της λειτουργικής φιλοσοφίας της εταιρείας, ώστε να εναρμονιστεί πλήρως με τις απαιτήσεις της αγοράς και του επενδυτικού κοινού, κυρίως μέσω της υιοθέτησης σύγχρονων κανονισμών λειτουργίας που ενισχύουν την αποτελεσματικότητα, τη διαφάνεια και την ευελιξία. Σημαντικοί στόχοι στην κατεύθυνση αυτή αποτελούν και η ταχύτερη ωρίμανση και η ορθολογική αξιοποίηση των ακινήτων βάσει τεχνοοικονομικών μελετών και μελετών σκοπιμότητας. Επιπλέον, η εταιρεία θα δρομολογήσει τη δυνατότητα να προσφέρει υπηρεσίες τεχνικής και νομικής ωρίμανσης ακινήτων στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και τους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης.

Τέλος η νέα διοίκηση θα δώσει ιδιαίτερη βαρύτητα στον ψηφιακό μετασχηματισμό της, και μέρος αυτής θα είναι και η ολική στροφή σε ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς, έτσι ώστε να ενισχύσει την διαφάνεια και την προσβασιμότητα. Απώτερος στόχος είναι η βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, και η χρηστή διοίκηση.

Στο ανωτέρω πλαίσιο, η στρατηγική της Εταιρείας ως προς την αξιοποίηση των ακινήτων και επιχειρηματικών μονάδων για το 2020, διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τους στόχους που έχουν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ για το 2020,
- 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 και
- Την εμπειρία της εταιρείας και τα στοιχεία νέων μισθώσεων για τα τελευταία έτη.

Δίνεται έμφαση στα εξής:

- Εξωστρέφεια και επικοινωνία με εκπροσώπους της εγχώριας και διεθνούς αγοράς ακινήτων για καταγραφή των αναγκών και των τάσεων

- Αξιολόγηση και διαχείριση υφισταμένων αιτημάτων αξιοποίησης
- Εξορθολογισμός και εξυγίανση υφιστάμενων μισθώσεων
- Εκκαθάριση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της ΕΤΑΔ, με τη συμβολή της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και ειδικότερα τη χορήγηση πληροφορίας για προστατευόμενη κατοχή ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται πληροφόρηση στο Μητρώο της Εταιρείας. Η εκκαθάριση θα συμπεριλάβει και τις περιπτώσεις προσδιορισμού των ακινήτων που στην πραγματικότητα δεν διαχειρίζονται από την Εταιρεία.

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

α) Αλλαγή σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/05/2020, έγινε διορισμός του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι όπως αναφέρεται στην παράγραφο Α2 ανωτέρω.

β) Πανδημία Covid-19

Για τη χρήση 2020 η πανδημία αναμένεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

Η μείωση των λειτουργικών εσόδων λόγω COVID -19 προκύπτει από το σενάριο αναστολής λειτουργίας των επιχειρηματικών μονάδων για την περίοδο του lockdown (αρνητική επίδραση στον Κύκλο Εργασιών 5,2 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό), καθώς και από το σενάριο μειώσεων μισθωμάτων κατά 40% για την ίδια περίοδο (αρνητική επίδραση στον Κύκλο Εργασιών 3,9 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό).

Η μείωση στα «Έσοδα από μισθώσεις» κατά 40% λόγω covid-19 αφορά κυρίως έσοδα χερσαίας ζώνης Μαρίνων, Ξενοδοχεία και Τουριστικά Συγκροτήματα, Παραθαλάσσιες Εκτάσεις, Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος και Κάμπινγκ.

Η Εταιρεία μας στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών, έχει λάβει εξ αρχής τα μέτρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία και έχουν προτείνει οι ειδικοί επιστήμονες, έναντι της πανδημίας του covid -19 .Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία:

- Προχώρησε στη λήψη μέτρων για το προσωπικό με την χορήγηση ειδών προστασίας στο σύνολο
- Ενημέρωσε με επαναλαμβανόμενες οδηγίες το προσωπικό όσον αφορά τις ενδεδειγμένες μεθόδους προφυλάξεις στον ΄χώρο εργασίας
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των χώρων εργασίας
- Εφάρμοσε νέες μεθόδους τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού με την δυνατότητα εκ περιτροπής φυσικής παρουσίας στους χώρους εργασίας.
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα
- Περιόρισε τις φυσικές συναντήσεις με εξωτερικούς συνεργάτες κάνοντας χρήση τηλεδιασκέψεων

Επιπλέον η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά της εξελίξεις της πανδημίας και προσαράζει τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προκύπτουν.

γ) Απόφαση του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις χετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 215 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 78 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Εκτενέστερη αναφορά σε επιπρόσθετα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς περιγράφονται στη σημείωση 6.5

δ) Έγκριση Κανονισμού Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών, Εκπόνησης Μελετών και Εκτέλεσης Έργων

Σε συνέχεια της από 13/5/2020 παροχής Σύμφωνης Γνώμης της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΑΑΔΗΣΥ) επί του Σχεδίου Κανονισμού Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών, Εκπόνησης Μελετών και Εκτέλεσης Έργων που υπέβαλε η ΕΤΑΔ ΑΕ προς την Αρχή, το ΔΣ της ΕΤΑΔ, στη συνεδρίασή του της 8ης Ιουλίου 2020 ενέκρινε τον εν λόγω Κανονισμό.

Α.15. Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών

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

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	15.091	19.687
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	17.383	-

	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	2.104	4.437
Διανομή Μερίσματος (εκ των αποθεματικών)*	-21.188.468	-

* Στις 24.06.2019 η έκτακτη γενική συνέλευση της ΕΤΑΔ ΑΕ 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.

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	-	241.978

ii) Συγγενείς εταιρείες

Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από μερίσματα	-	393.631

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Έσοδα από μισθώματα	5.366.138	5.177.098

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες (μισθώματα)	17.264	24.594

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από μισθώματα	1.216.724	1.206.111
Έσοδα από μερίσματα	250.000	650.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.596.343	1.310.740

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, στα € 423.707 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανήλθαν στα € 455.459. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	257.399	313.288
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	166.308	142.170
	423.707	**455.459**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2019 – 31.12.2019 ανέρχονται στα € 1,172,636 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2018 – 31.12.2018 (17 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 855.282.

Αθήνα, 20/7/2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος Δ. Βλαστός

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 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 2019, 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)» την 31/12/2019 συνολικού ποσού € 1,9 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφηθείσας τη χρήση 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη σχετικά με την αξία των εν λόγω υποχρεώσεων και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Ομίλου. Οι εναλλακτικές διαδικασίες που πραγματοποιήθηκαν παρείχαν εύλογη διασφάλιση μόνο για τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.
2. Κατά της Εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές –προσφυγές από μισθωτή ακινήτων της εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτόν εταιρειών όπως αναλυτικά περιγράφονται συμπεριλαμβανομένων και των αντίστοιχων αιτούμενων ποσών, στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων. Οι διαιτητικές αποφάσεις που εκδόθηκαν για τις εν λόγω αγωγές –προσφυγές με αριθμό 20/2019, 24/2019, 28/2019, 29/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 υποχρεώνουν την ΕΤΑΔ Α.Ε. να καταβάλει στην ενάγουσα εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες το ποσό των € 568 εκατ. περίπου, πλέον τόκων από την επίδοση των αγωγών. Κατά των ανωτέρω αναφερόμενων Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει ασκήσει και θα ασκήσει εμπροθέσμως όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Η τελική έκβαση των αγωγών – προσφυγών αυτών δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο καθώς οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της επιπλέον 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 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

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, 20/07/2020

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.	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	55.307.533	57.075.451	55.307.533	57.075.451
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	110.727	-	110.727	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.000.529.516	895.562.138	1.000.529.516	895.562.138
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	246.068	192.908	246.068	192.908
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	34.130.160	34.919.775	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	59.525.330	89.780.422	59.525.330	89.780.422
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	834.678	845.518	834.678	845.518
Σύνολο		**1.150.684.012**	**1.078.376.212**	**1.143.383.392**	**1.070.285.977**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	518.270	532.971	518.270	532.971
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	24.193.879	22.012.575	24.193.879	22.012.575
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	25.561.990	26.896.292	25.561.990	26.896.292
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	3.726.761	-	3.726.761	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	91.438.177	104.507.702	91.438.177	104.507.702
Σύνολο		**145.439.077**	**153.949.540**	**145.439.077**	**153.949.540**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.296.123.089**	**1.232.325.752**	**1.288.822.469**	**1.224.235.517**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	782.504.094	771.765.936	782.263.085	771.276.472
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(56.654.812)	(127.274.196)	(63.714.423)	(134.874.961)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.034.899.282**	**953.541.740**	**1.027.598.662**	**945.451.511**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	2.063.303	1.836.426	2.063.303	1.836.426
Λοιπές προβλέψεις	5.16	47.301.917	29.335.245	47.301.917	29.335.245
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	11.397.363	11.916.643	11.397.363	11.916.643
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	57.592.218	73.424.069	57.592.218	73.424.069
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	84.912.178	87.231.422	84.912.178	87.231.422
Σύνολο		**203.266.979**	**203.743.805**	**203.266.979**	**203.743.805**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	33.595.484	48.773.889	33.595.484	48.773.883
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	15.944.510	15.897.722	15.944.510	15.897.722
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	8.416.834	10.368.596	8.416.834	10.368.596
Σύνολο		**57.956.828**	**75.040.207**	**57.956.828**	**75.040.201**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.296.123.089**	**1.232.325.752**	**1.288.822.469**	**1.224.235.517**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Κύκλος εργασιών	5.23	50.948.108	47.409.633	50.948.108	47.409.633
Κόστος πωληθέντων	5.24	(19.851.220)	(17.383.455)	(19.851.220)	(17.383.455)
Μικτό κέρδος		**31.096.888**	**30.026.178**	**31.096.888**	**30.026.178**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	4.964.264	2.194.277	4.964.264	2.194.277
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		72.690.665	(221.613)	72.690.665	(221.613)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(15.214.877)	(13.161.360)	(15.214.877)	(13.161.360)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(3.435.189)	(2.620.968)	(3.435.189)	(2.620.968)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(17.914.173)	(6.499.016)	(17.914.173)	(6.499.016)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(1.743.712)	(1.880.668)	(1.743.712)	(1.880.668)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**70.443.866**	**7.836.830**	**70.443.866**	**7.836.830**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	3.496.461	6.444.592	3.746.461	7.488.227
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(5.300.577)	(2.608.048)	(5.300.577)	(2.608.048)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(291.154)	(872.843)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**68.348.596**	**10.800.531**	**68.889.750**	**12.717.009**
Φόρος εισοδήματος	5.30	2.270.788	-	2.270.788	-
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά από φόρους		**70.619.384**	**10.800.531**	**71.160.538**	**12.717.009**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**70.619.384**	**10.800.531**	**71.160.538**	**12.717.009**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	(101.632)	(86.524)	(101.632)	(86.524)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(248.455)	36.911	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(350.087)**	**(49.613)**	**(101.632)**	**(86.524)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**70.269.297**	**10.750.918**	**71.058.906**	**12.630.485**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2019	**309.050.000**	**771.765.936**	**(127.274.196)**	**953.541.740**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	70.619.384	70.619.384
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(350.087)	-	(350.087)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(350.087)**	**70.619.384**	**70.269.297**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	32.276.713	-	32.276.713
Διάθεση κερδών	-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
Υπόλοιπα την 31/12/2019	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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 περιόδου	-	-	12.717.009	12.717.009
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(86.524)	-	(86.524)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(86.524)**	**12.717.009**	**12.630.485**
Μεταφορά σε αποθεματικά	-			-
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2019 (Δημοσιευμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**771.276.472**	**(134.874.961)**	**945.451.511**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	71.160.538	71.160.538
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(101.632)	-	(101.632)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(101.632)**	**71.160.538**	**71.058.906**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	32.276.713	-	32.276.713
Διάθεση κερδών	-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
Υπόλοιπα την 31/12/2019	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2018 - 31/12/2018	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2018 - 31/12/2018
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**68.348.596**	**10.800.531**	**68.889.750**	**12.717.009**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.050.316	2.777.911	2.050.316	2.777.911
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	66.751	57.332	66.751	57.332
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(575.330)	(551.836)	(575.330)	(551.836)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(531.649)	(548.596)	(531.649)	(548.596)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	130.422	108.301	130.422	108.301
Λοιπές Προβλέψεις		14.435.485	6.497.203	14.435.485	6.497.203
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	361.767	-	361.767	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(72.690.665)	221.613	(72.690.665)	221.613
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	47.353	(74)	47.353	(74)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		291.154	872.843	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(250.000)	(1.043.635)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(3.496.461)	(6.444.592)	(3.496.461)	(6.444.592)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		5.300.578	2.578.058	5.300.578	2.578.058
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**13.749.157**	**16.379.534**	**13.749.157**	**16.379.534**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		14.701	(9.454)	14.701	(9.454)
Μείωση απαιτήσεων		19.980.044	17.182.471	19.980.044	17.182.471
Μείωση υποχρεώσεων		(23.110.052)	(30.034.887)	(23.110.052)	(30.034.887)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(36.396)	(24.523)	(36.396)	(24.523)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**10.597.453**	**3.493.141**	**10.597.453**	**3.493.141**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(753.738)	(425.223)	(753.738)	(425.223)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		2.480	3.899	2.480	3.899
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		15.948		15.948	
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	141.030	594.661	141.030	594.661
Τόκοι εισπραχθέντες		1.947.375	2.254.139	1.947.375	2.254.139
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.353.095**	**2.427.476**	**1.353.095**	**2.427.476**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(46.606)	(821.814)	(46.606)	(821.814)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(58.239)	-	(58.239)	-
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		(21.188.468)	-	(21.188.468)	-
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(3.726.761)	-	(3.726.761)	-
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(25.020.074)**	**(821.814)**	**(25.020.074)**	**(821.814)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**(13.069.525)**	**5.098.803**	**(13.069.525)**	**5.098.803**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**104.507.702**	**99.408.899**	**104.507.702**	**99.408.899**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**91.438.177**	**104.507.702**	**91.438.177**	**104.507.702**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 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») και των συγγενών εταιρειών αυτής.

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

Αντώνιος Μπέζας	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Σωτήριος Μαρκάτος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	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 (3.25) κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 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 εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους..

3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

<u>Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση</u>

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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 επίδραση από την εφαρμογή του Προτύπου στον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφεται στη Σημείωση 3.3

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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 επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η νέα Διερμηνεία δεν έχει επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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 16 «Μισθώσεις»

Ο καθορισμός του αν μια συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μια μίσθωση βασίζεται στην ουσία της συμφωνίας στην έναρξη της μίσθωσης. Η συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μια μίσθωση εάν η εκπλήρωση της συμφωνίας εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου και η συμφωνία μεταβιβάζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, ακόμα και αν το περιουσιακό στοιχείο δεν αναφέρεται ρητά στη συμφωνία. Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) ο Όμιλος και η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησαν εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφάρμοσαν το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, οι νέες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής παρατίθενται κατωτέρω :

(α) Όμιλος και Εταιρεία ως μισθωτής

ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζουν κατά περίπτωση ένα περιουσιακό στοιχείο ως «δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικού» και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτές, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις των οποίων το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5.000).. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την ευθεία μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης.

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί (βλέπε κατωτέρω), τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία υιοθέτησης του Προτύπου, ήτοι κατά την 01/01/2019, αναγνώρισαν δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρώντας τα δικαιώματα αυτά σε ποσό ίσο με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν. Η συγκριτική πληροφόρηση δεν αναδιατυπώθηκε, και δεν υπήρξε επίδραση της εφαρμογής του νέου Προτύπου στα Ίδια Κεφάλαια κατά την πρώτη εφαρμογή του.

Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Εκτός των περιπτώσεων όπου ο Όμιλος είναι σχετικά βέβαιος ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή τους στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης.

Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένουν να εξασκήσουν το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναλαμβάνουν συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσουν και να απομακρύνουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσουν το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζουν μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζονται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Υποχρεώσεις μίσθωσης

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν.

Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο ότι θα εξασκηθεί από τον Όμιλο και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι ο Όμιλος θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση της μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2019 εφάρμοσαν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση του Προτύπου. Με βάση την προσέγγιση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν υποχρεώσεις από μισθώσεις αναφορικά με μισθώσεις που είχαν προηγουμένως ταξινομηθεί ως «λειτουργικές μισθώσεις» σύμφωνα με τις αρχές του ΔΛΠ 17.

Αυτές οι υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν στην παρούσα αξία τους, όπως αυτή προκύπτει από την προεξόφληση των εναπομείναντων μισθωμάτων με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού (incremental borrowing cost) που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του Προτύπου δηλαδή κατά την 01/01/2019.

Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται (με αντίστοιχη προσαρμογή στο δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου), εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης παρουσιάζονται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και διαχωρίζονται σε μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνουν τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο, να εξασκήσουν το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεξετάζουν τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική).

(β) Όμιλος και Εταιρεία ως εκμισθωτής

Μισθώσεις όπου ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν μεταβιβάζουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες της ιδιοκτησίας, χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα έσοδα που πραγματοποιούνται από λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών που έχουν ληφθεί, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα της μίσθωσης.

Ειδικότερα, η Διοίκηση της Εταιρείας ως εκμισθωτής ακινήτων, βασιζόμενη στις διατάξεις του ΔΛΠ 17, όπως αυτό τροποποιήθηκε και υιοθετήθηκε από το ΔΠΧΑ 16, έκρινε, με δεδομένο ότι δεν προκύπτει μεταβίβαση της κυριότητας της γης στην Εταιρεία, ότι τα στοιχεία των συμβάσεων εκμίσθωσης παραπέμπουν στο χαρακτηρισμό αυτών ως λειτουργικές. Ως εκ τούτου, ο λογιστικός χειρισμός αυτών των μισθώσεων δεν διαφοροποιήθηκε.

(γ) Εφαρμογή ΔΠΧΑ 16 στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις

Οι πληρωμές μισθωμάτων της Εταιρείας και του Ομίλου σχετίζονται κυρίως με μισθώσεις μεταφορικών μέσων και κτιρίων. Κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις που απορρέουν από συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων - οι οποίες, σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, έπρεπε να γνωστοποιούνται στις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων - εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η αύξηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις οδήγησε σε αντίστοιχη αύξηση του καθαρού δανεισμού της Εταιρείας.

Η φύση των εξόδων που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις έχει μεταβληθεί, καθώς με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, αντικαθίσταται το λειτουργικό κόστος μίσθωσης με κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν δικαίωμα χρήσης και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων που απορρέουν. Αυτό οδηγεί σε βελτίωση των «Λειτουργικών κερδών προ χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποσβέσεων και απομειώσεων».

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το μέρος που αφορά στην αποπληρωμή των μισθωμάτων θα μειώσει τις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και δεν περιλαμβάνεται πλέον στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Επιπλέον, οι αποπληρωμές τόκων, στη βάση κατάταξής τους στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες , απεικονίζονται στις καθαρές ταμειακές ροές από τις εν λόγω χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Η επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 την 01/01/2019 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	126.253
(Μείον): Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	
(Μείον): Μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2018	(90.906)
Πλέον : Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2018 αλλά προϋπήρχαν	31.650
Πλέον /(Μείον): Λοιπές προσαρμογές	(2.195)
Υποχρεώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 προ προεξόφλησης	
Προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού:	(616)
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**64.186**
Εκ των οποίων:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	29.334
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	34.852
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**64.186**

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, το μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε για τον Όμιλο και την Εταιρεία ήταν 0,87%

Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Δικαιώματα χρήσης Κτιρίων - Τεχνικών εγκαταστάσεων	29.194	31.310
Δικαιώματα χρήσης Μεταφορικών Μέσων	81.534	32.876
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	**110.728**	**64.185**

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 το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, στο κονδύλι «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων».

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.

Οι λογιστικές πολιτικές των συγγενών εταιρειών πρέπει να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

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 ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο 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.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

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.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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. 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 99 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.

Τα πάγια υπό κατασκευή απεικονίζονται στο κόστος τους, μείον τυχόν σωρευμένες απομειώσεις. Τα πάγια υπό κατασκευή δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

α) Άδειες λειτουργίας

Οι άδειες λειτουργίας αποτιμώνται στο κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της άδειας, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους..

β) Λογισμικό

Η αξία με βάση την οποία κεφαλαιοποιείται το αποκτηθέν λογισμικό, είναι ίση με το κόστος που απαιτήθηκε για την αγορά και λειτουργία του. Το κόστος αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους, ήτοι μεταξύ 4 και 10 ετών. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και συντήρηση των λογισμικών προγραμμάτων καταχωρούνται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

3.9. 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.

3.10. Μισθώσεις

α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2019 υιοθέτησαν το ΔΠΧΑ 16, εφαρμόζοντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. 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 (κάτω από € 5.000). Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας και η γνωστοποίηση των νέων λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2019 απεικονίζονται στη σημείωση 3.3.

β) Εταιρεία Ομίλου ως εκμισθωτής

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. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

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 της Εταιρείας και του Ομίλου έχει ως εξής:

– <u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος</u>

  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 την Εταιρεία και 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 η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία διακρατεί χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στην κατηγορία «Δάνεια και υποχρεώσεις», η οποία περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Οι τελευταίες συμπεριλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα δάνεια και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, καθαρά από άμεσα έξοδα (τραπεζικά έξοδα και προμήθειες), και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που 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 στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η σχετική υποχρέωση απαλλάσσεται, ακυρώνεται ή έχει λήξει.

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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.17. 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.

3.18. 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 ή έξοδα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που αφορούν ώστε να αντιστοιχίζονται με τις εκπτώσεις / έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

3.19. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος

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

3.20. 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.

Όπως αναφέρεται και παραπάνω, τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που 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 στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

3.21. 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.

3.22. 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.

3.23. Αναγνώριση εσόδων

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου είναι η διαχείριση, η αξιοποίηση και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που της ανήκουν.

Τα έσοδα από συμβάσεις σε πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών σε ποσό που αντανακλά το αντάλλαγμα το οποίο η Εταιρεία και ο Όμιλος αναμένει να δικαιούται έναντι των εν λόγω αγαθών ή υπηρεσιών. Για την επιμέτρηση των εσόδων που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες ακολουθείται το παρακάτω μοντέλο πέντε σταδίων:

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.

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

Τα έσοδα από την παροχή των υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με την φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (“output methods”) είτε μεθόδους εισροών (“input methods”).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη.

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

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).

- **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.

- **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 € 32,27 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) Εκτίμηση επίδρασης απόφασης του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις σχετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα

δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 205 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 85 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

γ) 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.

δ) 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).

ε) Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ (σημείωση 3.19).

στ) Προβλέψεις νομικών υποθέσεων

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

3.26. Αναταξινομήσεις

Τα παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31.12.2019 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31.12.2018.

Πιο συγκεκριμένα: Ποσό € 1.130.047 στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στις «Λοιπές απαιτήσεις» και αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων.

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

i. από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία

ii. από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και

iii. από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας

iv. από τον πληθωρισμό όπως αυτός αποτυπώνεται μέσω του ΔΤΚ και επηρεάζει τα μισθώματα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρείας που προέρχονται από συμβάσεις μίσθωσης αναπροσαρμόζονται βάσει συμβάσεων σε ετήσια βάση σύμφωνα 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:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	23.161.926	21.613.164
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330	89.780.422
Λοιπές απαιτήσεις	24.481.412	25.614.250
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177	104.507.702
Καθαρή Λογιστική Αξία	**202.333.606**	**241.515.538**

Στο κονδύλι των λοιπών μακροπροθέσμων απαιτήσεων και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 59,29 εκ (2018: € 89,5 εκ.) και € 15,90 εκ (2018: € 15,90 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.

Στο κονδύλι «Εμπορικές απαιτήσεις» δεν εμφανίζονται τα "Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα" ενώ στις «Λοιπές απαιτήσεις» οι "Δεδουλευμένοι τόκοι" και τα "Έξοδα επόμενων χρήσεων" αντίστοιχα.

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 31/12/2019 και 31/12/2018 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2019			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	51.497.179	6.095.039	57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	84.912.178	84.912.178
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	24.771.256	-	-	24.771.256
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510	-	-	15.944.510
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.491.319	-	-	5.491.319
Σύνολο	**46.207.085**	**51.497.179**	**91.007.217**	**188.711.480**

	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**

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 (2018: € 15,90 εκ) και € 57,53 εκ. (2018: € 73,42 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. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων

5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων περιουσιακών στοιχείων της χρήσης 2019 και 2018.

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 1/1/2018	**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
Μεταφορές ολοκληρωμένων έργων στα πάγια	1.690.211	-	-	(1.690.211)	-
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(3.899)	-	(3.899)
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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2019	**78.116.893**	**3.249.790**	**10.914.238**	**373.768**	**92.654.689**
Προσθήκες χρήσης	82.325	10.819	540.686	-	633.830
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(79.349)	-	(79.349)
Απομειώσεις	-	-	-	(361.767)	(361.767)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**78.199.217**	**3.260.609**	**11.375.575**	**12.001**	**92.847.402**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2019	**(27.673.669)**	**(1.695.823)**	**(6.209.746)**	**-**	**(35.579.238)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.484.032)	(201.573)	(304.542)	-	(1.990.147)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	29.516	-	29.516
Υπόλοιπο 31/12/2019	**(29.157.701)**	**(1.897.396)**	**(6.484.772)**	**-**	**(37.539.870)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2019	50.443.224	1.553.967	4.704.492	373.768	**57.075.451**
Κατά την 31/12/2019	49.041.516	1.363.212	4.890.803	12.001	**55.307.533**

Οι αποσβέσεις των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων και των δικαιωμάτων χρήσης παγίων έχουν κατανεμηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης ως εξής:

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2018 - 31/12/2018	2.592.145	127.099	58.667	**2.777.911**
1/1/2019 - 31/12/2019	1.849.563	137.276	63.477	**2.050.316**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κατασκευή πλωτών προβλητών στη μαρίνα Αλίμου	-	361.767
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	12.001	**373.768**

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

5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται παρακάτω

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις**	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 31/12/2018	-	-	-
Επίδραση ΔΠΧΑ 16 την 1/1/2019	31.310	32.876	64.186
Αναγνώριση χρήσης περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 την 1/1/2018	**31.310**	**32.876**	**64.186**
Προσθήκες	17.619	89.092	106.711
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2019	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 31/12/2018	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(19.735)	(40.434)	(60.170)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2019	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 31/12/2019	**29.194**	**81.534**	**110.727**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2019 ανέρχεται σε € 34,93 εκ. (2018: € 32,80 εκατομμύρια). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2019 και 2018.

Απογραφή 1/1/2018	**828.523.736**
Καθαρές ζημιές αναπροσαρμογής	(221.613)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	67.260.015
Υπόλοιπο 31/12/2018	**895.562.138**
Απογραφή 1/1/2019	**895.562.138**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	32.276.713
Κέρδη αναπροσαρμογής	72.690.665
Υπόλοιπο 31/12/2019	**1.000.529.516**

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 31.12.2019, 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.»
- 134 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»
- 2020 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ». Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	1448
Γη με κτίσμα	377
Υπόγειος Χώρος	25
Κτίσμα	169
Άλλο	1

- 408 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	353
Γη με κτίσμα	54
Άλλο	1

- 10 νέα ακίνητα, εκ των οποίων 9 της πρώην ΚΕΔ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» και 1 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και εκτιμώνται για πρώτη φορά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	5
Γη με κτίσμα	2
Κτίσμα	3

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» και έχουν επιφάνεια μικρότερη των 10 στρ, 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. Σε ακίνητα τα οποία εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar», έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 10 στρ και δεν έχουν επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής.

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%
Δασικό τμήμα, ακίνητα με ειδικού πολεοδομικούς περιορισμούς	έως 85%
Ακίνητα χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου, αρχαιολογικοί χώροι	έως 90%
Δίκτυο NATURA 2000: Επιφάνεια <10 στρ και με επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις	έως 85%

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 του Απαξιωμένου Κόστους 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:

   - στην 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.

   - στην απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης από 0% έως 10% ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά, και

   - στην 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 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 15% 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 θα προκύπτει από την εκτιμώμενη απόδοση του εκάστοτε επαγγελματικού ακινήτου (Yield, 4% έως 12%) πλέον του μέσου εκτιμώμενου συντελεστή ανάπτυξης (average GDP growth ή Μ.Ε.Σ.Α.) ο οποίος ταυτίζεται με την προσδοκώμενη εξέλιξη του εγχώριου Α.Ε.Π και παρατίθεται κατωτέρω σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Έτος	**Μ.Ε.Σ.Α.**
2019	**2,60%**
2020	**2,20%**
2021	**1,70%**
2022	**1,30%**
2023	**0,90%**
2024	**0,90%**

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 Report 2019).

Έτος	**ΔΤΚ**
2019	**1,60%**
2020	**0,90%**
2021	**1,20%**
2022	**1,40%**
2023	**1,80%**
2024	**1,80%**

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 2020, 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 2020 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

    Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., έως την 31/12/2019 είχε ήδη οριστικοποιήσει την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 651 ακινήτων εκ των ανωτέρω, εκ των οποίων οι 21 νέες ταυτοποιήσεις μέσα στη χρήση, τα οποία καταχωρήθηκαν με συνολική εύλογη αξία ύψους € 516,4 εκ. (2018: € 484 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 (2020)	29
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2021-2024)	108
Από 6 έτη και άνω (2025 και εξής)	461
Σύνολο	**598**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2018	**1.908.938**	**182.846**	**2.091.784**
Προσθήκες χρήσης	91.012	-	91.012
Υπόλοιπο 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)
Υπόλοιπο 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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2019	**1.999.950**	**182.846**	**2.182.796**
Προσθήκες χρήσης	119.911	-	119.911
Υπόλοιπο 31/12/2019	**2.119.861**	**182.846**	**2.302.707**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2019	**(1.807.042)**	**(182.846)**	**(1.989.888)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66.751)		(66.751)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**(1.873.793)**	**(182.846)**	**(2.056.639)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2019	**192.908**	**-**	**192.908**
Κατά την 31/12/2019	**246.068**	**-**	**246.068**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
1/1/2018 - 31/12/2018	29.437	7.844	20.050	**57.331**
1/1/2019 - 31/12/2019	34.273	9.132	23.345	**66.751**

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 Α.Ε.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	**Σύνολο**
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2018	**3.225.246**	**1.211.606**	**32.362.484**	**36.799.337**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2018	249.107	340.788	(1.462.738)	(872.843)
Μερίσματα	(650.000)	-	(393.631)	(1.043.631)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2018	-	(643)	37.555	36.912
31/12/2018	**2.824.353**	**1.551.752**	**30.543.670**	**34.919.775**
Απογραφή 01/01/2019	**2.824.353**	**1.551.752**	**30.543.670**	**34.919.775**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2019	476.356	(915.603)	148.097	(291.150)
Μερίσματα	(250.000)	-	-	(250.000)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2019	-	(7.187)	(241.268)	(248.455)
31/12/2019	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.499**	**34.130.170**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2019**	**31/12/2018**
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.**	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.448.101	11.825.344	133.837.465	37.839.326	65.276.644	67.277.072
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.254.339	4.716.015	6.589.769	5.902.766	13.623.484	9.927.053
Σύνολο ενεργητικού	**16.702.440**	**16.541.359**	**140.427.234**	**43.742.092**	**78.900.129**	**77.204.125**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.342.815	2.288.170	17.630.748	21.589.480	8.240.273	6.114.235
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.157.000	2.955.984	119.550.381	14.842.939	8.515.990	8.755.870
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.499.815**	**5.244.154**	**137.181.129**	**36.432.418**	**16.756.263**	**14.870.105**
Ίδια κεφάλαια	**12.202.625**	**11.297.204**	**3.246.104**	**7.309.674**	**62.143.865**	**62.334.020**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	
	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Πωλήσεις	5.366.827	4.920.283	11.176.860	10.794.834	75.713.899	84.417.765
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**1.905.422**	**996.432**	**(4.021.088)**	**1.496.651**	**302.239**	**(2.985.180)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(31.564)	(2.825)	(492.384)	76.642
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**1.905.422**	**996.432**	**(4.052.652)**	**1.493.826**	**(190.155)**	**(2.908.538)**

Η Διοίκηση αξιολόγησε το δεδομένα και τους πραγματικούς λόγους που οδήγησαν τη συγγενή εταιρεία «Lamda Flisvos Marina A.E.» να εμφανίζει ζημίες ύψους € 3,7 εκ. και κατέληξε ότι δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης της συμμετοχής στη συγγενή επιχείρηση.

Η διαφορά μεταξύ του ποσοστού της Εταιρείας επί των Ιδίων Κεφαλαίων της «Lamda Flisvos Marina A.E.» και του ποσού που ο Όμιλος εμφανίζει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης (σημ. 3.4), οφείλεται σε πλήρη απομείωση της επένδυσης σε προηγούμενες χρήσεις (2015) .

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.040.450	2.039.942
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	59.290.103	89.532.236
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	53.866	67.333
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**59.525.330**	**89.780.422**

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

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 53,87 χιλ. (2018: € 67,3 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 1/1/2019	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2019	**2.059.089**

Οι προβλέψεις αφορούν το Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου (€200.000) και Εγγυήσεις (€1.859.089).

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	834.678	845.518

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2018	**856.358**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2018	**845.518**
Απογραφή 1/1/2019	**845.518**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2019	**834.678**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2019 και 31/12/2018 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	329.543	333.822
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	37.294	37.778
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	416.636	422.047
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	23.539	23.844
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	27.666	28.026
Σύνολο	**834.678**	**845.518**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Εμπορεύματα	251.126	223.249
Αναλώσιμα	294.323	336.901
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**518.270**	**532.971**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2019 ανέρχεται σε € 654.140 (2018: € 462.405).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες Εσωτερικού	124.740.059	115.536.059
Πελάτες Εξωτερικού	51.157	46.650
Ν.Π.Δ.Δ.& Δημόσιες Επιχειρήσεις	139.412	139.649
Πελάτες από κλειστές μονάδες	802.565	802.565
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	22.160.346
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	32.399.232	37.811.092
Επιταγές εισπρακτέες	1.273.540	841.975
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(161.447.202)	(158.777.652)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	76.308	85.971
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.031.953	399.411
Σύνολο	**24.193.879**	**22.012.575**

Το κονδύλι «Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης» αφορά ποσά που έχουν βεβαιωθεί στη Δ.Ο.Υ. για πελάτες της Εταιρείας και η είσπραξή τους θα πραγματοποιηθεί μέσω Δ.Ο.Υ.

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2018	**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**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.669.550
Υπόλοιπο 31/12/2019	**161.447.202**

Για τη συγκριτική χρήση ποσό ύψους € 1.130.047 μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα» στις «Λοιπές απαιτήσεις» (5.9) και αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων.

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

	31/12/2019	**31/12/2018**
Προκαταβολές Προσωπικού	80.770	84.637
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.070
Δάνεια προσωπικού	210.161	215.388
Χρεώστες Διάφοροι	5.769.315	5.924.260
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι	2.197.451	2.195.321
Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας	12.540.484	12.540.484
Ελληνικό Δημόσιο	18.182.561	20.702.033
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.095.826	3.029.126
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Έξοδα επομένων χρήσεων	244.409	151.995
Λοιπές Προβλέψεις	(25.096.541)	(28.344.408)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	5.248.775	6.015.504
Δεδουλευμένοι Τόκοι	836.169	1.130.047
Σύνολο	**25.561.990**	**26.896.292**

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 € 2,3 εκ περίπου (2018: € 2,3 εκ.).

Το κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας» περιλαμβάνει κυρίως

α) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2018: €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.

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2018: €7,9 εκ.) από δημοτική αρχή

Για τις εν λόγω απαιτήσεις η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για το σύνολο των ποσών των απαιτήσεων.

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό δημόσιο» ύψους € 18,2 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Υπόλοιπο ύψους € 15,90εκ. (2017: € 15,90 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 5.21 «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» και
- Μέρος της κίνησης της χρήσης του εν λόγω κονδυλίου αφορά αντιστροφή απαίτησης που είχε σχηματίσει η Εταιρεία λόγω σχηματισμού πρόβλεψης (αναφ. παρακάτω) σχετικά με διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.(ποσό €1,36 εκ. και €1,13 εκ. σημ. 5.25 και σημ. 5.30 αντίστοιχα). Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη κλειόμενη χρήση.

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2018: € 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., καθώς και επισφαλείς χρεώστες ύψους € 7,5 χιλ.

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 1/1/2018	**27.842.391**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	502.017
Υπόλοιπο 31/12/2018	**28.344.408**
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(3.247.867)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**25.096.541**

Ποσό ύψους € 1,37 (σημ 5.25) εκ. και € 1,13 εκ. (σημ. 5.30) αφορούν αντιστροφή πρόβλεψης που είχε σχηματίσει η Εταιρεία αναφορικά με για διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.. Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη κλειόμενη χρήση.

Για τη συγκριτική χρήση, ποσό ύψους € 1.130.047 που αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων, μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα» της σημείωσης «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» (5.8) στις «Λοιπές απαιτήσεις».

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 3.726.761 αφορούν τραπεζικές καταθέσεις οι οποίες δεν είναι διαθέσιμες προς την Εταιρεία λόγω εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ταμείο	252.098	374.678
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.438.862	3.453.655
Καταθέσεις όψεως	87.747.217	100.679.369
Σύνολο	**91.438.177**	**104.507.702**

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

5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2019 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.

5.13. 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.**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί ιδιόκτητων ακινήτων		-	2.223.768
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.215	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 ανταλαλλάγματος	5.2	661.537.997	629.261.284
Αποθεματικό από IAS 19		(540.329)	(438.697)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		241.009	489.464
Σύνολο		**782.504.094**	**771.765.936**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί ιδιόκτητων ακινήτων		-	2.223.768
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.215	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 ανταλαλλάγματος		661.537.997	629.261.284
Αποθεματικό από IAS 19		(540.329)	(438.697)
Σύνολο		**782.263.085**	**771.276.472**

Τακτικό Αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (Αρ. 158 ν. 4548/2018), 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 € 661.537.997 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους €32,3 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016.

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 φύση τους.

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, ποσό € 21.188.468 εκ των αποθεματικών που σχηματίστηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 παρ. 2 περ α' του Ν.3220/2004.

5.14. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο ζημιών προηγουμένων χρήσεων	(126.061.082)	(136.861.614)	(133.661.848)	(146.378.857)
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	(1.839.464)	(1.839.464)	(1.839.464)	(1.839.464)
Φορολογημένα αποθεματικά άρθρ.72 Ν.4172/2013	626.351	626.351	626.351	626.351
Αποτέλεσμα χρήσης	70.619.383	10.800.531	71.160.538	12.717.009
Σύνολο	**(56.654.813)**	**(127.274.196)**	**(63.714.423)**	**(134.874.961)**

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. 5.13 του παρόντος – Αφορολόγητα αποθεματικά).

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες € 133 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 5.13, 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.

5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησης. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικών μελετών. Συγκεκριμένα, οι σχετικές μελέτες αφορούσαν 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	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,15%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	17,33	16,27
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,50%	2,00%
Κινητικότητα Προσωπικού	0,00%	0,00%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	121.968	65.472
Χρηματοοικονομικό κόστος	31.219	29.990
Κόστος διακανονισμών	8.454	12.838
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**161.641**	**108.300**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	101.632	86.524
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**101.632**	**86.524**

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.836.426**	**1.666.125**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	101.632	86.524
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(36.396)	(24.523)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	161.641	108.300
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**2.063.303**	**1.836.426**

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

	31/12/2019	**31/12/2018**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	96.336	18.657
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	5.296	67.867
	101.632	**86.524**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2019	14,55
31/12/2018	15,35

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:	**31/12/2019**
Από 0-1 έτη	280.123
Από 1-5 έτη	503.653
Από 5-10 έτη	833.447
Από 10 έτη και άνω	3.819.062
	5.436.285

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	*Ποσοστιαία Μεταβολή*
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	*1.957.604*	*-5%*
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	*2.179.101*	*+6%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	*2.168.447*	*+5%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	*1.966.347*	*-5%*

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 461 μόνιμους υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 413 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2019	31/12/2018
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	1.324.956
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	47.261.917	28.010.289
Σύνολο	**47.301.917**	**29.335.245**

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 2019 και 2018:

Απογραφή 1/1/2018	**29.337.058**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.388.239
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(2.390.052)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**29.335.245**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	17.966.672
Υπόλοιπο 31/12/2019	**47.301.917**

Σχεδόν το σύνολο της πρόβλεψης που σχηματίστηκε στη κλειόμενη χρήση, αφορά επιπρόσθετη πρόβλεψη σχετικά με την εκκρεμή νομική υπόθεση (σημ. 6.2).

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	11.397.363	11.916.643

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2018	**12.448.291**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(531.649)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**11.916.643**
Απογραφή 1/1/2019	**11.916.643**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**11.397.363**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ 5.21).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2019 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	7.235.867	496.400	11.131.868
Ακτές	989.552	951.520	2.665	35.367
Ξενοδοχεία	276.564	121.569	6.724	148.271
Λοιπά	337.331	241.984	13.491	81.856
Σύνολο	**20.467.582**	**8.550.939**	**519.279**	**11.397.364**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ομολογιακά δάνεια	9.400.000	12.500.000
Τραπεζικός δανεισμός	48.126.347	60.924.069
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	65.871	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**57.592.218**	**73.424.069**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	12.797.722	12.797.722
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	46.787	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**15.944.509**	**15.897.722**
Σύνολο δανείων	**73.536.727**	**89.321.790**

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.

31/12/2019

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	5.839.717	67.697.010	73.536.727
	5.839.717	**67.697.010**	**73.536.727**

31/12/2018

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	6.442.941	82.878.849	89.321.790
	6.442.941	**82.878.849**	**89.321.790**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	15.932.730	15.897.722
Μεταξύ 2 και 5 ετών	35.564.449	44.823.989
Πάνω από 5 έτη	6.095.039	12.702.358
	57.592.218	**73.424.069**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.347.392	45.876.786
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.109.509	27.684.839
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.455.277	13.669.797
Σύνολο	**84.912.178**	**87.231.422**

Οι υποχρεώσεις € 45 εκ. περίπου (2018: € 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 2019 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2018	**28.220.727**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	15.948
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(551.836)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**27.684.839**
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**27.109.509**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 1,7 εκ. περίπου (2018: € 2,6 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 € 10,69 εκ. περίπου.

5.20. 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.

5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές Εσωτερικού	18.978.333	16.421.609
Προμηθευτές Εξωτερικού	134.211	143.295
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	3.631.638	2.259.541
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.343.014	1.254.985
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	6.961.945	5.960.019
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	1.890.010	22.077.650
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	2.635
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	519.279	531.649
Έσοδα εκποιήσεων	90.822	78.903
Σύνολο	**33.595.484**	**48.773.883**

Οι υποχρεώσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις ποσού € 3,6 εκ. περίπου (2018: € 2,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 6,9 εκ. περίπου (2018: € 5,9 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές. Ο λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 1,8 εκ. (2018: € 22,1 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		**22.077.650**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	202.332	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	340.130	
Επιχορηγήσεις	1.873.978	
Μεταφορά - συμψηφισμός υποχρέωσης προς Ελληνικό Δημόσιο	2.042.491	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	787.108	5.246.040
Σύνολο πόρων		**27.323.690**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	122.296	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	162.710	
Μεταφορά - συμψηφισμός απαίτησης από το Ελληνικό Δημόσιο	13.464.000	
Απόδοση σε Ελληνικό Δημόσιο έναντι οφειλής ΚΕΔ	10.000.000	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.684.674	25.433.680
		1.890.010

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

Το κονδύλι «Μεταφορά – συμψηφισμός απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο» ποσού €13,46 εκ. αφορά υπόλοιπο δανείου το οποίο μεταφέρθηκε στις 30.06.2019 με συμψηφιστική εγγραφή στον δοσοληπτικό λογαριασμό του Δημοσίου. Αντίστοιχα, το κονδύλι «Μεταφορά – συμψηφισμός υποχρεώσεων προς το Ελληνικό Δημόσιο» ποσού €2.042.491 αφορά διευθέτηση οφειλόμενων ποσών προς την 25η διευθ/ση του Υπ. Οικονομικών.

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

Το ποσό των €10.000.000 αφορά απόδοση προς το Ελληνικό Δημόσιο έναντι οφειλής της ΚΕΔ.

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.

5.22. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Πιστωτές Διάφοροι	5.112.013	7.049.159
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16.183	33.245
Διάφοροι φόροι – τέλη	2.123.577	2.152.675
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	801.938	704.369
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	326.583	392.608
Σύνολο	**8.416.834**	**10.368.596**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.607.735	2.156.838
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	126.727	109.358
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	162.151	167.381
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	40.274	68.456
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	8.395	9.339
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	14.718	10.699
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	76.652	76.209
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	201.139	159.073
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.656.275	4.457.204
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	544.736	508.743
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	3.643.299	2.982.374
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	31.611	40.905
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.135.670	1.011.520
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.880.090	1.902.957
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	216.592	254.077
Έσοδα από μισθώματα	34.934.775	32.808.600
Λοιπά έσοδα	667.265	685.900
Σύνολο	**50.948.108**	**47.409.633**

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

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2019 και 2018 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.910.088	7.740.567
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.053.968	3.845.782
Παροχές τρίτων		2.013.763	1.898.938
Λοιποί φόροι - τέλη		793.069	226.746
Διάφορα έξοδα		573.868	614.605
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.883.837	2.621.582
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	654.140	462.405
Έσοδα από ιδιόχρηση		(31.513)	(27.170)
Σύνολο		**19.851.220**	**17.383.455**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.538.303	4.336.944
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.778.037	4.598.355
Παροχές τρίτων		3.400.456	3.183.377
Λοιποί φόροι - τέλη		942.036	563.079
Διάφορα έξοδα		409.637	344.662
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	146.408	134.943
Σύνολο		**15.214.877**	**13.161.360**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.083.886	1.631.854
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.617	5.935
Παροχές τρίτων		548.883	497.240
Λοιποί φόροι - τέλη		302.990	181.104
Διάφορα έξοδα		407.991	226.117
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	86.822	78.718
Σύνολο		**3.435.189**	**2.620.968**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	15.545	9.793
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	308.761	44.564
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	551.836
Διάφορα έκτακτα έσοδα	1.952.155	1.586.271
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ. χρήσεων	2.112.473	1.813
Σύνολο	**4.964.264**	**2.194.277**

Στο κονδύλι «Εσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων» περιλαμβάνονται αντιλογισμοί προβλέψεων που είχαν σχηματιστεί σε προηγούμενες χρήσεις. Στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται έσοδο από πρόβλεψη που είχε σχηματίσει η Εταιρεία για διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. (€1,37 εκ. σημ 5.9). Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή από την οποία δικαιώθηκε.

Ποσό ύψους € 1,36 εκ. (σημ 5.9) αφορά έκτακτο έσοδο λόγω τελεσιδικίας υπέρ της Εταιρείας της Ενδικοφανούς Προσφυγής για διαφορές φορολογικού ελέγχου σχετικά με την εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Διάφορα έκτακτα έσοδα».

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.456.658	6.499.016
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	14.457.515	-
Σύνολο	**17.914.173**	**6.499.016**

Τα € 14,5 εκ. αφορούν εκκρεμή νομική υπόθεση (σημ. 6.2).

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	50.761	114.970
Έκτακτες ζημίες	46.355	(2.500)
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	361.767	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.284.829	1.768.198
Σύνολο	**1.743.712**	**1.880.668**

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

– Ποσό € 1 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 απόφαση δικαστηρίου για το Σπήλαιο Δυρού

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

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-		250.000	1.043.635
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.947.375	2.250.252	1.947.375	2.250.252
Τόκοι υπερημερίας	1.549.086	4.194.340	1.549.086	4.194.340
Σύνολο	**3.496.461**	**6.444.592**	**3.746.461**	**7.488.227**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,94 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 1,5 εκ..

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

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	45
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.197	-
Τόκοι υπερημερίας επίδικων υποθέσεων	3.509.157	-
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	1.790.223	2.608.003
Σύνολο	**5.300.577**	**2.608.048**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 1,7 εκ. και αντίστοιχα € 2,5 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία αναγνώρισε τόκους υπερημερίας επίδικων υποθέσεων, αναφορικά με εκκρεμείς νομικές υποθέσεις (σημ. 6.2), συνολικού ύψους € 3,5 εκ..

5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης

Η Εταιρεία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος όπως περιεγράφηκε ανωτέρω (σημ. 5.20)

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Φόρος εισοδήματος	2.270.788	-
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	**2.270.788**	**-**

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 (σημ. 5.9), πρόσθετος φόρος ανακρίβειας € 2.732.429,52 (σημ. 5.9) 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.

Στη κλειόμενη χρήση με την υπ΄αριθμόν 2750/2019 το διοικητικό εφετείο Αθηνών αποφάσισε την απόρριψη της Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου εισοδήματος με αριθμ. 1077/18-5-2017. Ως εκ τούτου η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδο ύψους € 2.270.787,99 που αφορούσε την διαφορά κύριου φόρου.

6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία

6.1. Μερίσματα

Τα μερίσματα καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά τη χρήση στην οποία εγκρίνονται από τον μέτοχο 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:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	23.512.814	16.658.725
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	2.140.724	4.333.729
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.124.051	3.730.931
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	46.008	46.624
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	23.885.775	24.232.311
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.545.159	607.378
Σύνολο	**53.254.531**	**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, 2017,2018 και 2019 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, 2017 και 2018. Για τη χρήση 2019, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η απορροφηθείσα εταιρεία 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 2019, 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 € 47 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 και συμπληρώθηκε στη συνέχεια με τις υπ' αριθμ. 555 και 633/2003 συμβάσεις αντίστοιχα (με την δεύτερη εκμισθώθηκε στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ και μία παρακείμενη έκταση), καθώς και την υπ' αριθμ. 1175/2009 σύμβαση, με την οποίαν ρυθμίστηκαν εκκρεμή συμβατικά θέματα.

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 ζητούσε, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί η εταιρεία να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 52.161.634 ευρώ ως διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010-2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της παρακείμενης έκτασης, να υποχρεωθούμε να καταβάλουμε στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 24.952.181,31 ευρώ μετά τελών χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως από 1.1.2003 να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό του 1.229.420,44 ευρώ πλέον τέλος χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, να υποχρεωθεί η καθής να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για την υλική ζημία που υπέστησαν καθώς και ποσό 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης ήτοι συνολικά 14.522.527 ευρώ 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. Η προσφυγή – αγωγή αυτή συζητήθηκε ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου και εξεδόθη επ' αυτής η υπ' αριθ. 20/2019 απόφαση, η οποία δέχεται εν μέρει την αγωγή και υποχρεώνει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 34.678.834 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 21.209.354 ευρώ αυξημένο κατά 2,4% για τέλη χαρτοσήμου με τον συμφωνηθέντα συμβατικό τόκο εκ 5,9 % ετησίως για το χρονικό διάστημα από 1.1.2003 και μέχρι την επίδοση της αγωγής, έκτοτε δε νομιμοτόκως, το ποσό των 1.045.007 ευρώ αυξημένο κατά 2,4% για τέλη χαρτοσήμου, νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής και καταδικάζει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 820.000 ευρώ για δικαστική δαπάνη και σε όλες τις ως άνω εταιρείες το ποσό των 69.300 ευρώ. Επιπλέον, καταδικάζει την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» να καταβάλει

στην ΕΤΑΔ το ποσό των 20.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των 290.000 ευρώ

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, ποσό που συνιστά τα κέρδη που με βεβαιότητα θα είχε αποκομίσει κατά τη χρονική περίοδο 2005 – 2012, να καταδικασθεί η εναγομένη να καταβάλει ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης στην Αττικός Ήλιος το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ, στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 5.000.000 ευρώ και στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό των 3.000.000 ευρώ. Η ως άνω αγωγή συζητήθηκε ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου και εξεδόθη επ' αυτής η υπ' αριθ. 24/2019 απόφαση του, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 64.955.567 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, το ποσό των 900.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των 100.000 ευρώ και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των 60.000 ευρώ.

Περαιτέρω οι αντίδικοί μας άσκησαν τις ακόλουθες αγωγές:

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 Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 3/2020 Διαιτητική Απόφαση, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 66.987.803,20 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 850.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 50.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ.

Επίσης, 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. Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 4/2020 Διαιτητική Απόφαση, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 26.552.304,00 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 700.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 70.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 150.000 ευρώ.

Εξάλλου, οι ως άνω εταιρείες κοινοποίησαν την από 7η Μάϊου 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. Επί της διαιτητικής αυτής αγωγής εξεδόθη η υπ' αριθ. 1/2020 Διαιτητική Απόφαση η οποία υποχρεώνει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 292.716.254 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, καθώς και μέρος τη δικαστικής δαπάνης ύψους 1.400.000 ευρώ και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή της επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδικάζει την

«Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των 100.000 ευρώ και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των 60.000 ευρώ.

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. Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 2/2020 Διαιτητική Απόφαση με την οποία γίνεται δεκτή εν μέρει, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 43.960.000 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 600.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.200 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ.

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 τις 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. 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. Με την υπ' αριθ. 28/2019 απόφασή του το διαιτητικό δικαστήριο δέχθηκε κατά ένα μέρος την ως άνω διαιτητική αγωγή, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 4.000.000 ευρώ, στην «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» το ποσό του 1.000.000 ευρώ και στην «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των 10.000.000 ευρώ, καθώς και το ποσό των 250.000 ευρώ για δικαστική τους δαπάνη και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και του γραμματέα.

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 απόφασης, 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. Το διαιτητικό δικαστήριο με την υπ' αριθ. 29/2019 απόφασή του, απέρριψε την ως άνω διαιτητική αγωγή και καταδίκασε τις εταιρείες στην καταβολή στην ΕΤΑΔ μέρος της δικαστικής της δαπάνης, ποσού 40.000 ευρώ. Επίσης, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ως άνω εταιρείες το ποσό των 27.720 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως.

Κατά των ανωτέρων αναφερόμενων υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 29/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει και θα ασκήσει εμπροθέσμως όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους.

Ειδικότερα:

Α) Κατά της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 26.09.2019 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, καθώς και την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης, η οποία συζητήθηκε την 12.03.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Σημειώνουμε ότι με την υπ' αριθμ. 1064/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών (Διαδικασία Ασφαλιστικών Μέτρων) απερρίφθη η αίτηση της ΕΤΑΔ για αναστολή εκτέλεσης της διαιτητικής απόφασης.

Β) Κατά της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ είχε ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 17.12.2019 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, από την οποία παραιτήθηκε στις 19.02.2020. Παρά ταύτα, η συγκεκριμένη αγωγή συζητήθηκε την 20.02.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η ΕΤΑΔ, στις 19.02.2020 άσκησε εμπρόθεσμα νέα αγωγή ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 04.03.2021.

Γ) Κατά της υπ' αριθμ. 28/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.04.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 29/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 20.05.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 01/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 20.05.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 02/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.04.2021.

Κατά των υπ' αριθμ. 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ θα ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών αγωγές ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας των, στο αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα. Ο προσδιορισμός προς συζήτηση των αγωγών αναμένεται για την άνοιξη του 2021.

Δ) Κατά των αποφάσεων του Εφετείου Αθηνών επί των αγωγών ακυρώσεως, προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, από τον ηττηθέντα διάδικο.

Ε) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων, με τις οποίες η ΕΤΑΔ καταδικάστηκε στην καταβολή των αναφερόμενων ανωτέρω για έκαστη διαιτητική απόφαση δικαστικών δαπανών, η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών τις από 18.12.2019, 03.02.2020, 03.02.2020, 03.02.2020, 03.02.2020, 12.03.2020 και 12.03.2020 αντίστοιχες προσφυγές αγωγές, οι οποίες έχουν προσδιοριστεί προς συζήτηση για τις 17.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 19.05.2020 και 19.05.2020 αντίστοιχα με τις οποίες αιτείται την εξαφάνιση των σχετικών διατάξεων των διαιτητικών αποφάσεων. Εκ των προσφυγών αυτών, οι πέντε προσδιορισθείσες να συζητηθούν την 17.3.2020 και την 31.3.2020 ματαιώθηκαν, λόγω αναστολής λειτουργίας των Δικαστηρίων και θα επαναπροσδιορισθούν με την εκ νέου έναρξη λειτουργίας τους.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η ΕΤΑΔ θα εξαντλήσει τις νομικές και δικονομικές δυνατότητες που της παρέχει ο νόμος, για την ακύρωση του συνόλου των ανωτέρω διαιτητικών αποφάσεων.

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, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.03.2022, καθώς και την από 14.6.2019 αίτηση προσωρινής ρύθμισης κατάστασης.. Επί της αιτήσεως αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 378/2020 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία έκανε δεκτή την ως άνω αίτηση, ανέστειλε τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης που περιγράφεται ανωτέρω μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης επί της ασκηθείσας ανακοπής και επιδίκασε στην ΕΤΑΔ το ποσό των 300 ευρώ ως δικαστική δαπάνη.

Περαιτέρω, 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, του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΟΥ και του ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΔΟΥΝΗ, 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, η ΕΤΑΔ και ο Δ. ΛΑΜΠΡΟΥ από 6.000.000€ στην καθεμία και η ΕΤΑΔ και ο Γ. ΔΟΥΝΗΣ από 4.000.000€ στην καθεμία, η οποία συζητήθηκε την 18-4-2019. Επί της ως άνω αγωγής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3982/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών που απορρίπτει την αγωγή και επιδικάζει στους εναγόμενους το ποσό των 20.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη.

Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ έχει ασκήσει κατά της απορροφηθείσας από την ΕΤΑΔ εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και του πρώην Προέδρου αυτής Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 20-2-2015 αγωγή της, με την οποία ζητά 20.000.000€ για ηθική βλάβη, η οποία συζητήθηκε την 9.5.2019 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2019.

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.

Δεσμεύσεις μισθώσεων ακινήτων της Εταιρείας λειτουργούσας ως μισθώτριας.

Η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία αναφοράς, έχει τις ακόλουθες δεσμεύσεις αναφορικά με μισθώσεις κτηρίων και μεταφορικών μέσων :

	31/12/2019	31/12/2018
Έως ένα (1) έτος	47.570	42.053
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	66.558	83.868
Πέραν των πέντε (5) ετών	-	332
	114.128	**126.253**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	15.091	19.687
Έξοδα από αγορά παγίων περουσιακών στοιχείων	17.383	-

	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	2.104	4.437

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	241.978

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από μερίσματα	-	393.631

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα από μισθώματα	5.366.138	5.177.098

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες (μισθώματα)	17.264	24.594

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από μισθώματα	1.216.724	1.206.111
Έσοδα από μερίσματα	250.000	650.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.596.343	1.310.740

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 423.707 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανήλθαν στα € 455.459. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	257.399	313.288
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	166.308	142.170
	423.707	**455.459**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.172.636 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 (17 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 855.281.

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) Αλλαγή σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/05/2020 αποφάσισε το προσδιορισμό του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του προέδρου του Δ.Σ. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι η εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	
Αντώνιος Μπέζας	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Σωτήριος Μαρκατος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

β) Πανδημία Covid-19

Για τη χρήση 2020 η πανδημία αναμένεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

Προβλέπεται να επέλθει μείωση των εσόδων της τάξης των 5,2 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό λόγω της αναστολής λειτουργίας των επιχειρηματικών μονάδων για την περίοδο του lockdown. Επιπλέον, αναμένεται συρρίκνωση των εσόδων κατά 3,9εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό η οποία οφείλεται στη μειωμένη καταβολή μισθωμάτων κατά 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις - μισθωτές της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Οι ανωτέρω μειώσεις αφορούν κυρίως στα έσοδα χερσαίας ζώνης Μαρίνων, Ξενοδοχεία και Τουριστικά Συγκροτήματα, Παραθαλάσσιες Εκτάσεις, Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος και Κάμπινγκ.

Η Εταιρεία μας στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών της, έχει λάβει εξ αρχής τα μέτρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία και που έχουν προτείνει οι ειδικοί επιστήμονες, έναντι της πανδημίας του covid -19.

Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία:

- Επένδυσε σε Ψηφιακά μέσα, όπως άμεση εφαρμογή νέων μεθόδων τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού
- Εφάρμοσε την εκ περιτροπής φυσικής παρουσίας στους χώρους εργασίας
- Προχώρησε στη λήψη μέτρων και στην χορήγηση ειδών προστασίας για το σύνολο του προσωπικού, τόσο στα κεντρικά της όσο και στο σύνολο των επιχειρηματικών της μονάδων και των περιφερειακών της κλιμακίων ανά την Ελλάδα
- Ενημέρωσε με επαναλαμβανόμενες οδηγίες το προσωπικό όσον αφορά στις ενδεδειγμένες μεθόδους προφύλαξης στο χώρο εργασίας
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των εργασιακών χώρων
- Ενίσχυσε σημαντικά τον τομέα του πιστωτικού ελέγχου και των ληξιπρόθεσμων οφειλών για την διαφύλαξη των εσόδων της
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα
- Έκανε εκτεταμένη χρήση των τηλεδιασκέψεων και περιορισμό των φυσικών συναντήσεων.

Επιπλέον η Διοίκηση της εταιρίας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις της πανδημίας και προσαρμόζει τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προκύπτουν στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, όχι μόνο όσον αφορά την διαχείριση, αλλά και την στρατηγική της για τις επενδύσεις και εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της.

γ) Απόφαση του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις χετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 215 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 78 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

δ) Υπογραφή προσυμφώνου με την Fulgor για την πώληση ακινήτου

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στη σύναψη προσυμφώνου με την εταιρεία FULGOR A.E. για την πώληση ακινήτου στο Δήμο Λουτρακίου - Αγίων Θεοδώρων.

Πρόκειται για ακίνητο που συνορεύει με την υφιστάμενη λειτουργούσα βιομηχανική μονάδα της FULGOR A.E. και αποσκοπεί στην επέκταση της παραγωγής, πωλήσεών της στο εξωτερικό, και αύξησης των θέσεων απασχόλησης στην περιοχή.

Το ύψος του αντιτίμου που θα λάβει η Εταιρεία ανέρχεται στο ύψος των € 973.850

ε) Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης

Την 13/2/2020 η Εταιρεία προχώρησε στη διακοπή της συνεργασίας με ιδιώτη που διαχειρίζονταν το πάρκινγκ στην περιοχή των Δικαστηρίων λόγω οφειλών του διαχειριστή. Από τις 24/2/2020 η Εταιρεία επαναλειτούργησε το χώρο με ιδία μέσα.

στ) Κατάσχεση δεσμευμένου ποσού

Την 24/6/2020 ο Δήμος Μαραθώνα με τον οποίο η Εταιρεία εμπλέκεται σε δικαστική υπόθεση, προχώρησε σε κατάσχεση και ανάληψη δεσμευμένου ποσού ύψους € 2.717.454,65 από τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας. Η Εταιρεία εναντίον του εν λόγω κατασχετηρίου έχει ασκήσει Ανακοπή, η οποία αναμένεται να εξεταστεί την 12/11/2020. Παράλληλα, έχει καταθέσει β' Προσφυγή κατά της αρχικής απόφασης επιβολής δημοτικών και ανταποδοτικών τελών ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και η οποία αναμένεται να εκδικαστεί την 14/1/2021.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 20/7/2020.

Αθήνα, 20/7/2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Αντώνιος Μπέζας	Στέφανος Δ. Βλαστός

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

pwc

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494



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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2019

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 20/7/2020 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr.

Οι Ετήσιες αυτές Οικονομικές Καταστάσεις, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν δε κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού κατά την 31/12/2019, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας για τη χρήση 1/1/2019 έως 31/12/2019.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
ΑΔΤ ΑΙ014736	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864
		pwc
		PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.
		Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 26
1. Οικονομικές Καταστάσεις 30
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 30
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 31
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 32
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 33
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 34
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 35
2. Γενικές Πληροφορίες 35
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 35
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 35
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 36
3.3. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές 37
3.4. Ενοποίηση 40
3.5. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 41
3.6. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
3.7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 42
3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 43
3.9. Προκαταβολές μισθωμάτων 43
3.10. Μισθώσεις 43
3.11. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 44
3.12. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 44
3.13. Αποθέματα 46
3.14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 46
3.15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 46
3.16. Μετοχικό κεφάλαιο 46
3.17. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 46
3.18. Επιχορηγήσεις 47
3.19. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 47
3.20. Δάνεια 48
3.21. Προβλέψεις 48
3.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 48
3.23. Αναγνώριση εσόδων 48
3.24. Διανομή μερισμάτων 49
3.25. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 50
3.26. Αναταξινομήσεις 52
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 52
4.1. Κίνδυνος αγοράς 52
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 52
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 53
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 53
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 53
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 53
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 55
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 55
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 55
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 56
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 56
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 61
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 61
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 62
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 63
5.7. Αποθέματα 63
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 64
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 64

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 65
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 65
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 66
5.13. Λοιπά αποθεματικά ... 66
5.14. Αποτελέσματα εις νέον ... 68
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 68
5.16. Λοιπές προβλέψεις ... 70
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 70
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις ... 71
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 71
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 72
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 72
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις ... 74
5.23. Κύκλος εργασιών ... 74
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 74
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 75
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 75
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 76
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 76
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 76
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 77
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 77
6.1. Μερίσματα ... 77
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 77
6.3. Δεσμεύσεις ... 81
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 82
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 83
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 85

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

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

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 Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2019, με τις επεξηγήσεις πάνω σε αυτές και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Α.1. Σκοπός και Θεσμικό Πλαίσιο 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 στην κρατική αγορά ακινήτων (real estate). Η ΕΤΑΔ χρησιμοποιεί την τεχνογνωσία αυτή, στο πλαίσιο της 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 72.000 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια καθώς και στο εξωτερικό. Σε αυτά περιλαμβάνονται (α) 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, (β) 11 Ολυμπιακά Ακίνητα, (γ) περίπου, 71.700 τίτλοι ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου καθώς και (δ) 293 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί και παραμένουν 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 ανάπτυξής 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 βρίσκεται σε συνεχή αναβάθμιση των πληροφοριακών συστημάτων της, λαμβάνοντας υπόψη την επιχειρηματική πρακτική αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά 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 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 τα εξής:

Η Αποτύπωση, Εξυγίανση, Ωρίμανση και Αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου

- Η συστηματική διενέργεια έρευνας, νομικών και τεχνικών ελέγχων των περιουσιακών στοιχείων που περιήλθαν στην κυριότητά της, κατ' εφαρμογή του ν.4389/ 2016.
- Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που θεωρούνται ελεύθερα προς αξιοποίηση περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας και ένταξή τους στα Πάγια του Ενεργητικού της εταιρείας (στις 31/12/2019 στα πάγια του ενεργητικού της εταιρείας είναι καταχωρημένα 2.578 πάγια, τα οποία περιλαμβάνουν την πολύ μεγάλη πλειοψηφία των σημαντικής αξίας παγίων.
- Η 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).
- Ο εντοπισμός και καταγραφή του μεγαλύτερου εφικτού αριθμού των περιπτώσεων αυθαίρετης κατοχής και του είδους (προστατευόμενη ή μη) των ακινήτων που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο της, με απαραίτητη τη συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς.
- Η ταχεία και τυποποιημένη διαδικασία κατηγοριοποίησης περιουσιακών στοιχείων / ακινήτων, με σαφείς και κοινές προδιαγραφές (clustering ακινήτων).
- Η Διαμόρφωση μακροπρόθεσμης, μεσοπρόθεσμης και βραχυπρόθεσμης στρατηγικής, για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.
- Η ανάπτυξη στρατηγικής αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία ακινήτων.
- Ο έλεγχος και καθορισμός των ακινήτων (χαρακτηρισμένων Κοινωφελών /Κοινόχρηστων χώρων, μη εντοπισμένων και παραχωρημένων αορίστου χρόνου άνευ ανταλλάγματος) και εξέταση εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησής τους, σύμφωνα με τον ν. 4389/2016 και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Η βελτίωση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων

- Η επίτευξη βέλτιστης οικονομικής αποδοτικότητας από τη διαχείριση της περιουσίας, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη της εταιρείας τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα.
- Η αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας, με το αναγκαίο (επαρκές, αλλά όχι υπερβολικό) κόστος, όπου περιλαμβάνονται αφενός τα λειτουργικά εσωτερικά κόστη και αφετέρου οι δαπάνες προς τρίτα μέρη.
- Η βέλτιστη διαχείριση πόρων και επιδοτήσεων, όπου απαιτούνται ή υπάρχει σχετική δυνατότητα.

Η επαύξηση της Δημόσιας Αξίας

- Η καλύτερη δυνατή Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και η δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα με συνέργεια των κατά περίπτωση φορέων.
- Η διαβούλευση με τα Ενδιαφερόμενα Μέρη.
- Η βελτιστοποίηση των διαδικασιών λειτουργία και διαχείρισης πόρων.
- Η προώθηση επενδύσεων και βιώσιμης ανάπτυξης.
- Η παροχή άριστης ποιότητας υπηρεσιών, σε επίπεδο ανταγωνισμού
- Η καινοτομία και εξωστρέφεια.

Η βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

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

- Οι στόχοι διασφάλισης βέλτιστων πρακτικών Εταιρικής Διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης, εσωτερικού ελέγχου και εν γένει, υπεύθυνης διοίκησης, λογοδοσίας και αξιοκρατίας.
- Η Διαφάνεια, η Πληροφόρηση και το Πλαίσιο αναφορών.

- Η προώθηση διαφορετικότητας σε θέσεις ευθύνης (ΔΣ και ανώτατες διοικητικές 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 3 Ιουνίου 2020 η σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας είχε την ακόλουθη μορφή:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 03/06/2019)
   (για το 2019 και έως 31/5/2020, Πρόεδρος διετέλεσε ο Ιωάννης Πολύζος)
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 27/11/2019, Διευθύνων Σύμβουλος, διετέλεσε ο Γεώργιος Τερζάκης)
3. **Σωτήριος Μαρκάτος**, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 3/3/2019, Εντεταλμένη Σύμβουλος, διετέλεσε η Γαλάτεια Κακούλου)
4. **Ιωάννης Φίλος**, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Πολυχρόνης Γριβέας**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 28/11/2019)
   (από 1/1/2019 έως 1/10/2019, Μέλος διετέλεσε η Ευαγγελία- Αναστασία Τσιτσογιαννοπούλου)

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αντώνιος Μπέζας, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γεννήθηκε το 1963. Σπούδασε στη Σχολή Πολιτικών Μηχανικών (Δομοστατικός) του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ-1986). Εργάστηκε σαν μελετητής μηχανικός με ειδίκευση στην αντισεισμική συμπεριφορά των κατασκευών και σαν ειδικός σύμβουλος στην Τοπική Αυτοδιοίκηση με αντικείμενα τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, την υλοποίηση συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων και την περιφερειακή ανάπτυξη. Έχει διατελέσει δημοτικός (1994-1998) και νομαρχιακός σύμβουλος (1998-2001), Βουλευτής Θεσπρωτίας (2000-2009 και 2012-2015), Πρόεδρος της Επιτροπής Οικονομικών Υποθέσεων της Βουλής (2012-2013), Υφυπουργός Οικονομίας και Οικονομικών (2005-2009) αρμόδιος για τη φορολογία, τη δημόσια περιουσία και τα κληροδοτήματα, Υφυπουργός Υγείας (2012-2013) αρμόδιος για τον ΕΟΠΥΥ και την ΠΦΥ και Υφυπουργός Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης (2013-2014) αρμόδιος για την κοινωνική ασφάλιση. Οι τομείς εμπειρίας του, πέραν αυτής του μηχανικού, περιλαμβάνουν την οργανωτική αναδιάρθρωση, την προώθηση μεταρρυθμίσεων και την οικονομική εξυγίανση.

Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Στέφανος Δ. Βλαστός τελείωσε το Κολλέγιο Αθηνών (΄89), πήρε το πτυχίο του στη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Vrije Universiteit Brussel (VUB) το 1993 και το MBA του από το SDA Bocconi και το NYU Stern School of Business 1999 – 2000. Από το Νοέμβριο του 2019 είναι Διευθύνων Σύμβουλος στην Εταιρία Ακινήτων του Δημοσίου ΑΕ (ΕΤΑΔ). Προγενέστερα, ήταν Διευθυντής του Τουριστικού Βραχίονα της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ από τον Ιανουάριο του 2016. Στη διάρκεια της θητείας του συνέβαλε καταλυτικά ώστε η Grivalia να γίνει ένας από τους βασικούς παίκτες στο ελληνικό τουριστικό επιχειρείν και να δημιουργήσει μακροπρόθεσμη αξία όχι μόνο για τους μετόχους της εταιρίας αλλά και για τη Χώρα και τους εμπλεκόμενους κοινωνικούς φορείς. Ο Στέφανος.Δ Βλαστός έχει συσσωρευμένη εμπειρία σε πολλούς τομείς όπως είναι ο τραπεζικός, οι συμβουλευτικές υπηρεσίες, ο τουρισμός και η πληροφορική. Διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος σε εταιρίες του ComMIT Γκρουπ-ΔΙΑΣ Ventures (01/2010 – 11/2015) και υπήρξε

Ειδικός Γραμματέας των Υπουργείων Παιδείας και Τουριστικής Ανάπτυξης (02/2006 – 10/2009). Πριν απ' αυτά υπήρξε διευθυντικό στέλεχος στη Γαλλική εταιρία συμβούλων YLIOS Ελλάς (2003 – 2006), στέλεχος στην Bear Stearns International (νυν JP Morgan Chase & Co) (2001 – 2002), στην Credit Commercial de France (νυν HSBC Bank) (1996 – 1999) και στην Banque des Dépôts CH (νυν EFG Intl) (1993 – 1994). Γνωρίζει άπταιστα Αγγλικά και Γαλλικά, μιλάει Ιταλικά κα έχει μικρή γνώση της Γερμανικής γλώσσας

Σωτήριος Μαρκάτος, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Σωτήριος Μαρκάτος είναι απόφοιτος του Φυσικού Τμήματος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος M.Sc. σε Modern & Applied Optics από το University of Reading, UK. Διετέλεσε Γενικός Διευθυντής του Εθνικού Κτηματολογίου και Χαρτογράφησης Α.Ε., Σύμβουλος Διοίκησης στη Forthnet, Διευθυντής Επενδύσεων σε μεγάλο Venture Capital fund στην Ελλάδα, την Attica Ventures, και Διευθύνων Σύμβουλος της Eurocom Expertise A.E. Επίσης διετέλεσε Υπεύθυνος των ερευνητικών προγραμμάτων του Τμήματος Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών του Πανεπιστημίου Αθηνών, καθώς και Διευθυντής και Ερευνητής του Wolfson Unit στο University College London με αντικείμενο τη μεταφορά τεχνολογίας στη βιομηχανία, στον τομέα των Optical Fiber Communications. Έχει διατελέσει Σύμβουλος στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, σε θέματα απελευθέρωσης της τηλεπικοινωνιακής αγοράς, καθώς και εκλεγμένο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ECTA (European Competitive Telecommunications Association) και έχει πάνω από 40 δημοσιεύσεις σε θέματα τηλεπικοινωνιών και χρηματοοικονομικής διαχείρισης έργων τηλεπικοινωνιών και επενδύσεων.

Ιωάννης Φίλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεννήθηκε το 1962. Είναι απόφοιτος του Γυμνασίου Αριστούχων Ανάβρυτα και της πρότυπης σχολής Αναβρύτων, σπούδασε Διοίκηση Επιχειρήσεων στην ΑΣΟΕΕ (νυν ΟΠΑ), είναι κάτοχος MBA (University of Connecticut, ΗΠΑ) κατεύθυνσης Χρηματοοικονομικής και Λογιστικής, και απέκτησε διδακτορικό στο Πάντειο Πανεπιστήμιο (με θέμα την εφαρμογή των διεθνών προτύπων εσωτερικού ελέγχου στην Ελλάδα). 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 (και σε εισηγμένη στο ΧΑΑ εταιρεία). 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 Καθηγητής. Το 2016 διετέλεσε Αναπληρωτής Πρύτανης Οικονομικού και Ανάπτυξης στο ίδιο Πανεπιστήμιο. Επίσης είναι Μέλος του Συμβουλίου Ποιοτικού Ελέγχου (ΣΠΕ) της ΕΛΤΕ (2014- σήμερα) και Μέλος ΔΣ του Ελληνικού Ινστιτούτου Επιχειρηματικής Ηθικής (EBEN Gr), όπου είναι και πρόεδρος της ακαδημαϊκής επιτροπής του. Είναι συγγραφέας 6 βιβλίων και πλήθους άρθρων σε ελληνικά και ξενόγλωσσα επιστημονικά περιοδικά καθώς και ομιλητής σε πολλά επαγγελματικά και επιστημονικά συνέδρια, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

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, διαχείρισης 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 Διευθύνοντος 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.

Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Η Χαρίκλεια (Χαρά) Βαρδακάρη είναι κάτοχος πτυχίου Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων από το Πανεπιστήμιο Πειραιώς και μεταπτυχιακού τίτλου MBA in Finance από το Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociale του Παρισίου, Γαλλία. Διαθέτει πολυετή επαγγελματική πορεία στον ευρύτερο χρηματοπιστωτικό τομέα. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία ως σύμβουλος επιχειρήσεων για χρηματοοικονομικά θέματα και μελέτες σκοπιμότητας για διάφορους κλάδους της οικονομίας. Στη συνέχεια εργάστηκε ως υψηλόβαθμο στέλεχος σε μεγάλες ελληνικές τράπεζες και σε θυγατρικές αυτών. Την τελευταία και πλέον δεκαετία, κατέχει τη θέση της Διευθύνουσας Συμβούλου στην Πειραιώς Factoring ΑΕ, όντας μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ίδιας εταιρείας από το 2015.

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 τουλάχιστον μέλος της κατέχει επαρκή τεχνογνωσία και εμπειρία σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου είναι:
1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος - Καθηγητής 'Ελεγκτικής – Διεθνών Προτύπων'.
2. Πολυχρόνης Γριβέας, Μέλος– Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος – Ανώτατο Στέλεχος Επιχειρήσεων με μακρά εμπειρία.

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί με βάση τον εγκεκριμένο από το ΔΣ 'Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου' και είναι υπεύθυνη κυρίως για:
- Την επισκόπηση της επάρκειας α) του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της 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 συμμετοχή στη 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 2019 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τις Εργασίες της. Μία από τις συνεδριάσεις αφιερώθηκε αποκλειστικά στην οριστικοποίηση του κειμένου του 'Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου', ο οποίος εγκρίθηκε από το ΔΣ την 14/10/2019.

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 ή 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 ελέγχων 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, το 2018. Η ΜΕΕ είναι στελεχωμένη από Διευθυντή και δύο ελεγκτές. Για το 2019 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και επίσης προωθήθηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο, όπου έγινε και σχετική ενημέρωση.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφέρεται στο ΔΣ της ΕΤΑΔ μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, από την οποία και εποπτεύεται. Βασικός στόχος του Τομέα 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 2019 παρουσίασε στο ΔΣ (από το οποίο και εγκρίθηκαν):
α) το Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης
β) την Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας
γ) την Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων

Παράλληλα κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διενήργησε έλεγχο Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) στην πλειοψηφία του προσωπικού της εταιρείας. Για το 2019 ο Τομέας υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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. Ελέγχουν τις εξαμηνιαίες και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, ενώ παράλληλα διενεργούν και Φορολογικό έλεγχο, εκδίδοντας σχετικές εκθέσεις ελέγχου. Κύριος συμμετέχων στη διαδικασία επιλογής του Ορκωτού Ελεγκτή (που προτείνεται από το ΔΣ στη Γενική Συνέλευση) 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

Η Οργανωτική Δομή της Κεντρικής Υπηρεσίας διαρθρώνεται στις κάτωθι Γενικές Διευθύνσεις:

- 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. Περαιτέρω στην Εκτελεστική Διοίκηση της ΕΤΑΔ υπάγονται απευθείας οι ακόλουθες αυτοτελείς οργανικές μονάδες και Τομείς :

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

Η 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 οργανωτικής δομής του 2019, λόγω της μη επίτευξης των αναμενόμενων οικονομιών κλίμακας και γενικότερα των αποτελεσμάτων, συνεχίζει να παρακολουθείται με σκοπό τον εντοπισμό πιθανών παρεμβάσεων, απαιτούμενων για τη βέλτιστη υποστήριξη και αποτελεσματικότητα του.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2019

1. *Εξέλιξη των εργασιών Εταιρείας*

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 50,9 εκατ. έναντι ποσού € 47,4 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018), δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 7,46%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 68,6% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2019 παρουσιάζουν μια αύξηση κατά ποσοστό 6,5% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2019 σε € 57,80 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 39,12% σε σχέση με τη χρήση 2018, οπότε είχε ανέλθει σε € 41,54 εκατ.

Πίνακας 1:

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας στις 31/12/2019 και στις 31/12/2018

	Εταιρεία			
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**Μεταβολή**	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	19.851	17.383	2.468	14,2%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	15.215	13.161	2.054	15,6%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.435	2.621	814	31,1%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	17.914	6.499	11.415	175,6%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	1.382	1.881	-499	-26,5%
Λειτουργικό Κόστος	**57.797**	**41.545**	**16.252**	**39,1%**

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά € 63 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2019 σε κέρδη € 70,8 εκ. έναντι κερδών ύψους € 7,8 εκατ. το 2018. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € -0,22 εκ. το 2018 σε € 72,7 εκ. το 2019.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 σε € 3,75 εκ., από τα οποία € 250 χιλ. αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέας ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 7,5 εκ. το 2018 (μείωση 50% έναντι του 2018). Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 σε € 5,30 εκ. έναντι € 2,6 εκ. το 2018 (αύξηση 103%) και αφορούν κυρίως τόκους υπερημερίας (κυρίως για την πληρωμή υποχρεώσεων σχετικά με δικαστικές υποθέσεις).

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2019) σε € 71,52 εκ. έναντι κερδών € 12,71 εκ. την περσινή χρήση (2018), σημειώνοντας θετική μεταβολή € 58,81 εκ..

2. *Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας*

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2019 ανήλθαν σε € 1.143 εκ. έναντι € 1.070 εκ. την προηγούμενη χρήση (2018). Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται (α) στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016 και (β) στην διαφορά στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, βάσει της έκθεσης αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών που ανήλθε την 31.12.2019 σε € 1.001 εκατ. έναντι € 895,6 εκατ. την 31.12.2018.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2020, συνέχισε και συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων για τα οποία δεν είχε επαρκή στοιχεία β) την καταγραφή των στοιχείων και χαρακτηριστικών τους γ) την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση, της μεταβίβασής των εν λόγω ακινήτων στην ΕΤΑΔ και δ) την αποτίμηση και καταχώριση / λογιστικοποίησή τους.

Απαιτήσεις Εταιρείας

Οι Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις κατά την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε € 59,52 εκατ. έναντι € 89,78 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018). Από αυτές, ποσό € 59.29 (2018: € 89,53 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 Ελληνικού Δημοσίου. Το ποσό αυτό σχετίζεται με την υποχρέωση για ομολογιακά και λοιπά δάνεια, όπως αναλύονται στη σημείωση **5.18** των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2019 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 49,75 εκατ. έναντι € 48,90 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018).

Από αυτές, ποσό € 15,90 εκ. (2018: € 15,90 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 «Δανειακές υποχρεώσεις».

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν το 2019 στο ποσό € 1.027,96 εκατ. έναντι ποσού € 945,45 εκατ. την συγκριτική χρήση (2018). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 21 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 € 32,28 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 79,74%, έναντι 77,23% την περσινή χρήση (2018). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 10,98 εκατ. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2019 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 20,26% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 22,77% την περσινή χρήση (2018). Συγκεκριμένα, την 31.12.2019 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 261,22 εκατ. έναντι € 278,78 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2018), ήτοι μείωση ποσοστού 6 %. Αναλυτικότερα την 31.12.2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 57 εκατ. (2018: € 75 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 203,26 εκατ. (2018: € 203,74 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 57,59 εκατ αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια έχουν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για εκτέλεση συγκεκριμένων έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Τα χρεολύσια των δανείων και οι τόκοι τους πληρώνονται κατά βάση από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 15,9 εκ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της πρώην ΚΕΔ.

4. Αριθμοδείκτες

Κατωτέρω παρουσιάζονται αριθμοδείκτες (α) οικονομικής διάρθρωσης και (β) αποδόσεως και αποδοτικότητας σε επίπεδο Ομίλου και σε επίπεδο εταιρείας.

Τα μεγέθη του ομίλου προκύπτουν από την ενσωμάτωση των κατάλληλων μεγεθών που αφορούν τις εταιρείες ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε., Lamda Flisvos Marina Α.Ε και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

ΟΜΙΛΟΣ				
	31/12/2019	**%**	**31/12/2018**	**%**
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.439.077	11,2%	153.949.540	12,5%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.151.162.713	88,8%	1.078.376.212	87,5%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	396,4%	953.541.740	342,0%
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.813		278.784.011	
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.813	20,1%	278.784.012	22,6%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	79,9%	953.541.740	77,4%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977	89,9%	953.541.740	88,4%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.151.162.713		1.078.376.212	

Αριθμοδείκτες Αποδόσεως και Αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων, από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	68.586.023	6,6%	10.800.531	1,1%
Ίδια κεφάλαια	1.035.377.977		953.541.740	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων	70.805.633	5,5%	7.836.830	0,6%
Σύνολο ενεργητικού	1.296.601.790		1.232.325.752	
Ταμειακά διαθέσιμα	91.438.177	157,8%	104.507.702	139,3%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.956.826		75.040.207	

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	**%**	**31/12/2018**	**%**
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.439.077	11,3%	153.949.540	12,6%
Σύνολο ενεργητικού	1.289.184.235		1.224.235.517	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.143.745.158	88,7%	1.070.285.977	87,4%
Σύνολο ενεργητικού	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	393,5%	945.451.511	339,1%
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.804		278.784.006	
Σύνολο υποχρεώσεων	261.223.804	20,3%	278.784.006	22,8%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	79,7%	945.451.511	77,2%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.289.184.235		1.224.235.517	
Ίδια κεφάλαια	1.027.960.431	89,9%	945.451.511	88,3%

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.143.745.158		1.070.285.977	

Αριθμοδείκτες Αποδόσεως και Αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων, από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	69.251.517 / 1.027.960.431	6,7%	12.717.009 / 945.451.511	1,3%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	70.805.633 / 1.289.184.235	5,5%	7.836.830 / 1.224.235.517	0,6%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	91.438.177 / 57.956.826	157,8%	104.507.702 / 75.040.201	139,3%

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.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από: α) τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, β) τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και γ) τα γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

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

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.

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:

Α/Α	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (έσοδα/ κατηγορία)
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες (5,2 εκ)
2.	Μαρίνα Αλίμου, Αττική
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης
	Ιαματικές Πηγές (0,3 εκ)
4.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια
5.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία
6.	Ιαματική Πηγή Κύθνου, Κυκλάδες
7.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας, Σέρρες
8.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα.
	Χιονοδρομικά Κέντρα (2,1 εκ)
9.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία
10.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα
	Κάμπινγκ (0,3 εκ)
11.	Κάμπινγκ Φαναρίου, Κομοτηνή
12.	Κάμπινγκ Καλάνδρας, Χαλκιδική
13.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις (7,3 εκ)
14.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
15.	Γκολφ Αφάντου, Ρόδος
16.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
17.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική

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	Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου (TAE-KWO-DO)
2	Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου
3	Ολυμπιακό Κέντρο Γουδή
4	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου
5	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά
6	Πανθεσσαλικό Στάδιο Βόλου

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

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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της δραστηριότητάς της, ενώ παράλληλα επιδιώκεται η βελτίωση στις λειτουργίες της.

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

Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αποσκοπεί στην έγκαιρη και διαρκή κανονιστική συμμόρφωση της ΕΤΑΔ και ιδιαίτερα στην πρόληψη, στον εντοπισμό και στην αντιμετώπιση όλων των ζητημάτων, κανονιστικής/νομοθετικής και ηθικής συμμόρφωσης.
Το Σύστημα στοχεύει ιδιαίτερα στην αποφυγή και ελαχιστοποίηση των όποιων κινδύνων και νομικών συνεπειών για τη Διοίκηση, τους εργαζόμενους και τους συνεργάτες της ΕΤΑΔ, αλλά και για την ίδια την Εταιρεία, ιδιαίτερα όσον αφορά στη φήμη και στην αξιοπιστία της.

Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας

Η διαφθορά και η δωροδοκία είναι ένα από τα πιο σοβαρά και δύσκολα ζητήματα που απασχολούν την σύγχρονη επιχειρηματικότητα διεθνώς, απειλώντας τη χρηστή διοίκηση, υπονομεύοντας την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και στρεβλώνοντας τον ελεύθερο ανταγωνισμό.
Η Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας εφαρμόζεται σε όλους τους εργαζομένους και συνεργάτες της ΕΤΑΔ, ανεξαρτήτως θέσης, συμπεριλαμβανομένων και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επίσης διέπει και κάθε άλλο τρίτο πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό της ΕΤΑΔ.

Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων
Είναι υποχρέωση όλων των Γενικών Διευθυντών, των Διευθυντών Μονάδων, των Τομεαρχών και των Προϊσταμένων Επιχειρηματικών Μονάδων, να ενεργούν προασπίζοντας το συμφέρον της ΕΤΑΔ, να εντοπίζουν αλλά και να αποφεύγουν οποιασδήποτε μορφής σύγκρουση συμφερόντων.
Όταν η σύγκρουση συμφερόντων δεν αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά, έχει αντίκτυπο στην κανονικότητα των διαδικασιών και οδηγεί σε παραβίαση των αρχών της διαφάνειας, της ίσης μεταχείρισης ή/και της μη διάκρισης και θέτει σε κίνδυνο την αξιοπιστία της ΕΤΑΔ.
Στο πλαίσιο αυτό, κατά τη διάρκεια του έτους 2019 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για Διευθυντές Μονάδων, Τομεάρχες και Προϊσταμένους Επιχειρηματικών Μονάδων.

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 του 2018, οπότε οι Σύμβουλοι παρέδωσαν, μεταξύ άλλων (α) τη Χαρτογράφηση των Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Data Mapping) κατ' άρθρο 30 του Κανονισμού, (β) Legal και Information System audit reports (γ) Σχέδια Δηλώσεων Απορρήτου έναντι εργαζομένων και λοιπών τρίτων. Αυτά γνωστοποιήθηκαν στο προσωπικό και αναρτήθηκαν στα εταιρικά sites (κεντρικό, Υποκ/των) ή σε εμφανή σημεία όπου δεν υπάρχει site.
Επίσης, με την σύμπραξη της Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού και της Μονάδας Πληροφοριακών Συστημάτων 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.
Τέλος εφαρμόστηκε διαδικασία κρυπτογράφησης ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.
Κατά τη διάρκεια του 2019, έγινε ευρύτερη γνωστοποίηση για το θέμα, τη σημασία και τους κινδύνους που απορρέουν από τις υποχρεώσεις, τόσο σε επίπεδο εταιρείας, αλλά και σε προσωπικό επίπεδο εργαζομένων.

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2019

Α. Στο παραπάνω πλαίσιο, το 2019 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 εισαγωγή νέων πολυγώνων στην πλατφόρμα GIS και στον συνακόλουθο εντοπισμό ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της, με παράλληλη εξυγίανση του MIS με τη συμβολή των Περιφερειακών Κλιμακίων,
(γ) στη μεταγραφή ακινήτων υπό τις προβλέψεις του άρθρου 196 του ν. 4389/2016,

(δ) στην κατηγοριοποίηση και το διαχωρισμό των περιπτώσεων αυθαίρετης από την προστατευόμενη κατοχή σύμφωνα με τα στοιχεία του Μητρώου της,
(ε) στην ανάπτυξη των ακινήτων, μέσω συγχρηματοδοτούμενων έργων και ένταξή τους στο ΕΣΠΑ και
(στ) στην παροχή υπηρεσιών συμβούλου ωρίμανσης και αξιοποίησης προς το ΤΑΙΠΕΔ.

Β. Για το 2019, και κατόπιν αναδιοργάνωσης της Εταιρείας, τέθηκε σε εφαρμογή ο νέος Οργανισμός της Εταιρείας και αποφασίστηκε να προβεί η Εταιρεία σε διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων, μέσω της διαδικασίας e-auction. Τα σχετικά ακίνητα αφού εξετάζονταν από τη Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Τεχνικής Υποστήριξης ως προς τις δυνατότητες αξιοποίησής τους αλλά και ως προς τις εξαιρέσεις του ν. 4389/2016 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 (ή της Ελάχιστης Αξίας Πώλησης (ΕΑΠ) εάν συντρέχει περίπτωση).

Η Εταιρεία προέβη αρχικά στην επιλογή διαμερισμάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη με σκοπό την πώλησή τους, αφού ολοκληρώθηκε σχετική ωρίμανσή τους. Επιπλέον, συνεχίστηκε η προσπάθεια αξιοποίησης συγκεκριμένων ακινήτων βιομηχανικού ενδιαφέροντος με τη μέθοδο της απευθείας πώλησης, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 94 παρ. 2 του ν. 4605/2019, όπως αυτά προωθήθηκαν από την Επιτροπή Αξιοποίησης κατά το έτος 2018 και αποτελούσαν συνέχεια διοικητικών διαδικασιών από τις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες Κορινθίας και Αιτωλοακαρνανίας (Υπουργείο Οικονομικών) πριν τη θέση σε ισχύ του ν. 4389/2016 (π.χ. ΒΙΟΧΑΛΚΟ, ΑΣΤΑΚΟΣ).

Παράλληλα υποβλήθηκαν οριστικοποιημένες λίστες ακινήτων προς αξιοποίηση, ανά τρίμηνο, για κάποια από τα οποία επισημάνθηκε το μεγάλο οικονομικό τους αντικείμενο. 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 ενδιαφέροντος (ενδεικτικά: Ξενία Χίου, Ξενία Κομοτηνής, Στάβλοι Σαντορίνης, Μασσάρι Ρόδου, πολυόροφο κτήριο «Ταχυδρόμου» Βόλου, κ.λπ.).
Επίσης με σχετική αποσφαλματοποίηση του Μητρώου της ΕΤΑΔ ως προς 54 ακίνητα τουριστικού ενδιαφέροντος στον Πόρο Κεφαληνίας, προτάθηκε η ωρίμανση και μεταγραφή τους για την εν συνεχεία αξιοποίησή τους.

Επιπρόσθετα εξετάστηκε η ανάγκη για πρόταση νομοσχεδίου όσον αφορά τα ακίνητα με τον χαρακτηρισμό Κατεχόμενα Καταπατημένα, το οποίο ως φαίνεται εξετάζεται από το Υπουργείο Οικονομικών, αλλά και άλλες διατάξεις οι οποίες είναι αναγκαίες για την απρόσκοπτη ωρίμανση ακινήτων προς αξιοποίηση.

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ το 2019, υλοποιήθηκαν νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, εξυγιάνθηκαν παλαιές συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων, ανακοινώθηκαν διαγωνισμοί πωλήσεων ακινήτων και βελτιώθηκε η κερδοφορία των επιχειρηματικών μονάδων που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ ΑΕ.

Κατά τη διάρκεια του 2019, η εταιρεία προχώρησε σε €2,1 εκατ. νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, 17 διαγωνισμούς πωλήσεων με συνολικό τίμημα €1,2 εκατ., προετοιμασία πώλησης ακινήτων σε υπάρχουσες επιχειρηματικές μονάδες ύψους €2,5 εκατ., και 5 διαγωνισμούς εκμίσθωσης μέσω e-auctions ενώ παράλληλα συνέχισε την εξυγίανση υφιστάμενων συμβάσεων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι έτρεξε ο διαγωνισμός μακροχρόνιας μίσθωσης της ξενοδοχειακής μονάδας Ξενία Χίου, καθώς και οι διαγωνισμοί μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ιστορικών τουριστικών περιπτέρων στην περιοχή των Δελφών.

Επιπρόσθετα, η εταιρεία πέτυχε βελτιωμένα αποτελέσματα στην αξιοποίηση μεγάλων εκτάσεων παλαιών αιγιαλών σε όλη την Ελλάδα, δημοσιεύοντας σημαντικό αριθμό προσκλήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος, ενισχύοντας τις τοπικές οικονομίες και συμβάλλοντας στην χρηστή λειτουργία ξενοδοχείων, εστιατορίων, αναψυκτήριων και λοιπών επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής, ειδικά σε τουριστικούς προορισμούς.

Εντός του 2019, η ΕΤΑΔ ΑΕ προχώρησε στη διαχείριση σημαντικών θεμάτων μισθώσεων μεγάλων πελατών (μισθώσεις άνω των 100.000€ κατ' έτος) και στη διευθέτηση κρίσιμων διακανονισμών με στόχο την εξυγίανση των συμβάσεων και την επίτευξη των στόχων της ΕΤΑΔ ΑΕ για τον περιορισμό των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Αντίστοιχα, στην παρακολούθηση συμβάσεων μισθώσεων κάτω των 100.000€ ετησίως πραγματοποιήθηκαν ενέργειες βελτίωσης διαχείρισης σε άνω των 160 υφιστάμενων μισθωτικών φακέλων που περιλαμβάνουν έλεγχο πληρότητας του φακέλου και των οικονομικών στοιχείων, δρομολόγηση τροποποιήσεων, παρατάσεων ή/και νομικών ενεργειών όπου απαιτείτο.

Αναφορικά με τις επιχειρηματικές μονάδες, η ΕΤΑΔ ΑΕ προχώρησε στην αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται, στην αύξηση της επισκεψιμότητας και στη βελτίωση της εμπειρίας του επισκέπτη, υλοποιώντας, μέσα από τους γενικότερους επενδυτικούς/χρηματοδοτικούς στόχους της ΕΕΣΥΠ, ένα προγραμματισμό

δράσεων και ενεργειών. Στο πλαίσιο αυτό ολοκληρώθηκε η εφαρμογή της ηλεκτρονικής κάρτας χιονοδρόμου στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού (ΧΚΠ) καθώς και το σύστημα ηλεκτρονικού εισιτηρίου στα σπήλαια Διρού, το οποίο θα είναι διαθέσιμο από την τουριστική περίοδο 2020.

Επιπρόσθετα βελτιώθηκε η εκμετάλλευση των πωλητηρίων αναμνηστικών προϊόντων με την προσθήκη νεών από εξειδικευμένη εταιρεία η οποία συνεργάζεται με σημαντικά μουσεία (Μουσείο Ακρόπολης, Μουσείο Μπενάκη κ.λπ.), αναβαθμίστηκαν τα προϊόντα που διατίθενται στα αναψυκτήρια, ολοκληρώθηκαν έρευνες ικανοποίησης πελατών με σκοπό την υλοποίηση διορθωτικών δράσεων για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών και αυξήθηκαν ελαφρά οι τιμές των εισιτηρίων σε επιλεγμένες επιχειρηματικές μονάδες με στόχο την αύξηση των εσόδων και την οικονομική βιωσιμότητα των μονάδων αυτών, καθώς και τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων.

Επίσης, αναβαθμίστηκαν με σειρά εκδηλώσεων και βραχυχρόνιων μισθώσεων, Ολυμπιακές και άλλες σημαντικές εγκαταστάσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ με χρήσεις όπως εταιρικές εκδηλώσεις, αθλητικές διοργανώσεις, product placement, κοινωνικές εκδηλώσεις, βραχυχρόνιες μισθώσεις παιδότοπου, κέντρου φύλαξης και δημιουργικής απασχόλησης, βραχυχρόνιες μισθώσεις χώρου για spa και κέντρα ευεξίας, σεμινάρια ποδηλατικού τουρισμού και ορεινής πεζοπορίας. Οι εν λόγω δράσεις, πραγματοποιήθηκαν τόσο σε διάφορες ολυμπιακές εγκαταστάσεις καθώς και σε επιχειρηματικές μονάδες.

Ε. Στο πλαίσιο του Προγράμματος ΕΣΠΑ, κατά το έτος 2019, πραγματοποιήθηκαν από την Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης, οι εξής δράσεις:

- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής λίμνης Καϊάφα»** (προϋπολογισμός: 4.999.725,00€) η οποία αποτελείται συνολικά από 4 υποέργα (στα 2 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), το υποέργο 3 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ με τίτλο «Παρεμβάσεις Εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και στις 30.12.2019 υπογράφτηκε η σύμβαση με τον ανάδοχο (συμβατικό τίμημα του έργου 1.902.960,70 € πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α. 24%). Το έργο έχει αρχίσει.
- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης: Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών»** (προϋπολογισμός: 2.359.950,25€), το έργο δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΑΜΘ). Ωστόσο, μετά την ανακοίνωση του αναδόχου ότι δεν προτίθεται να προχωρήσει στην υπογραφή της σύμβασης ακολουθεί ανακήρυξη νέου προσωρινού αναδόχου και τα προβλεπόμενα εκ της νομοθεσίας στάδια της διαγωνιστικής διαδικασίας. Αναμένεται εντός του 2020 να υπογραφεί η σύμβαση με τον οριστικό ανάδοχο και να αρχίσει το έργο εντός του ίδιου έτους.
- Για την συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση»** (προϋπολογισμός: 8.499.933,91€) η οποία αποτελείται συνολικά από 5 υποέργα (στα 4 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), το υποέργο 3 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ με τίτλο «Αποκατάσταση και αναβάθμιση των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και θα ακολουθήσουν τα προβλεπόμενα της διαγωνιστικής διαδικασίας στάδια συμπεριλαμβανομένου του απαιτούμενου προσυμβατικού ελέγχου από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ). Αναμένεται η υπογραφή της σύμβασης, η εγκατάσταση της Αναδόχου και η έναρξη των εργασιών του έργου εντός του 2020.
- Εντός του 2019 απορροφήθηκε η τελευταία δόση των 15.948,15€ που αφορούσε στη συγχρηματοδοτούμενη Πράξη **«Εκσυγχρονισμός αναβατήρων χιονοδρομικού κέντρου Παρνασσού»** (προϋπολογισμός: 1.690.211,00€).
- Αναφορικά με την Πράξη **«Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος Αχίλλειου στην Κέρκυρα (Β' φάση)»** (προϋπολογισμός: 12.200.000,00€ με προϋπολογισμό του Υποέργου 1 της εργολαβίας της ΕΤΑΔ 9.300.000,00€) η οποία αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ) εκδόθηκε η σχετική πρόσκληση για υποβολή προτάσεων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ιόνια Νησιά» και υποβλήθηκε ο φάκελος της πρότασης σε συνεργασία με το ΥΠΠΟΑ στις 30.10.2019 και εκδόθηκε η απόφαση ένταξής της στις 10/4/2020. Τα υποέργα είναι:
  1. Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (ΕΤΑΔ)
  2. Συντήρηση Σταθερών και Κινητών Εκθεμάτων, Τοιχογραφιών και Κονιαμάτων (ΔΣΑΝΜ)
  3. Προμήθεια Σταθερών Ικριωμάτων και Εξαρτημάτων (ΔΣΑΝΜ)

4. Προμήθεια Αναλώσιμων Υλικών Συντήρησης (ΔΣΑΝΜ)
5. Δημιουργία Μουσειακών Κατασκευών (ΔΙΝΕΠΟΚ)
6. Σχεδιασμός και Παραγωγή Πολυμεσικών Εφαρμογών (ΔΙΝΕΠΟΚ)
7. Εκθεσιακός Φωτισμός (ΔΙΝΕΠΟΚ)
8. Παραγωγή Εποπτικού Υλικού και Εφαρμογή της Μουσειολογικής - Μουσειογραφικής
9. Μελέτης της Έκθεσης του Ανακτόρου Αχίλλειο στην Κέρκυρα(ΔΙΝΕΠΟΚ)

Όλα τα προαναφερόμενα έργα είναι ενταγμένα στο ΕΣΠΑ 2014-2020.

ΣΤ. Η ΕΤΑΔ, στο πλαίσιο της προστασίας, ανάδειξης και εκμετάλλευσης προς όφελος της ελληνικής οικονομίας της Δημόσιας Περιουσίας, που έχει θέσει η ΕΕΣΥΠ ως βασική προτεραιότητα, έχει προχωρήσει στον έλεγχο / εξυγίανση του χαρτοφυλακίου για περιβαλλοντικές και πολεοδομικές δεσμεύσεις (π.χ. δασικός χαρακτήρας, περιοχές Natura / Ramsar, αρχαιολογικές ζώνες, κοινόχρηστα / κοινωφελή κλπ), για παραχωρήσεις και για αυθαίρετα κατεχόμενα ακίνητα με σκοπό την ουσιαστική αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου και την εξάλειψη παθογενειών δεκαετιών, όπως η εγκατάλειψη ακινήτων και η αυθαίρετη κατοχή και εκμετάλλευση.
Επιπλέον, η ΕΤΑΔ, στοχεύοντας στη χρηστή και τακτή διαχείριση των ακινήτων αρμοδιότητάς της συνέχισε την εκκαθάριση, εξυγίανση και επικαιροποίηση του αρχείου των δημοσίων ακινήτων του μητρώου της, καθώς και του Γεωγραφικού Πληροφοριακού Συστήματος (GIS).

Συγκεκριμένα, κατά το 2019 η εταιρεία προέβη:

1. στην ωρίμανση 373 ακινήτων με σκοπό την άμεση αξιοποίηση τους
2. στην υποβολή δηλώσεων ακινήτων στο Ελληνικό Κτηματολόγιο
3. στην υποβολή αντιρρήσεων σε ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί δασικά
4. στην σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων τα οποία αφορούν γεωμετρικές μεταβολές στο Ελληνικό Κτηματολόγιο
5. στην δημιουργία διαχειριστικών φακέλων και έλεγχο υλοποίησης σκοπού για πράξεις παραχώρησης με αποφάσεις τρίτων, όπου είχε αρμοδιότητα να το πράξει, με τη συμβολή της μονάδας Περιφερειακών Κλιμακίων
6. στο διαχωρισμό των φαινομένων αυθαίρετης από την προστατευόμενη κατοχή από το Δημόσιο σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία στο Μητρώο της Εταιρείας
7. στη διενέργεια αυτοψιών με τη συμβολή της Μονάδας Περιφερειακών Κλιμακίων της Γενικής Διεύθυνσης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Τεχνικής Υποστήριξης, σε ακίνητα -πλέον των 500 κατά προσέγγιση- στο πλαίσιο της εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της εταιρίας, της ωρίμανσής τους, της διαπίστωσης της πραγματικής κατάστασής τους, της ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, αυθαίρετων κατοχών, της παράδοσης-παραλαβής τους, ολόκληρων ή τμηματικών μισθίων ή παραχωρημένων ακινήτων, καθώς επίσης και στο πλαίσιο ελέγχου υλοποίησης του σκοπού παραχώρησής τους.
8. στην καταγραφή και επικαιροποίηση της λίστας των οφειλών σε Ο.Κ.Ω. των ελεύθερων ακινήτων, αποπληρώθηκαν υποχρεώσεις και προχωράμε στην διαδικασία διακοπής των παροχών όπου κρίνεται αναγκαίο για την εξοικονόμηση περιττών δαπανών όπως κατεγράφησαν, καθώς και επικαιροποίηση των ονομάτων των χρηστών στους λογαριασμούς.
9. στην υλοποίηση σημαντικού αριθμού έργων μικρής κλίμακας (όπως καθαρισμοί, αποψιλώσεις, μικροεπισκευές, περιφράξεις, κλάδεμα δένδρων, κ.λ.π.) στα πλαίσια της μελλοντικής αξιοποίησης των ακινήτων, καθώς και της ασφάλειας – υγιεινής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Συνεχίζονται να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα προστασίας σύμφωνα με τις εκθέσεις των πολεοδομικών αρχών και των εισαγγελικών παραγγελιών, και προωθούνται όπου είναι δυνατό οι ενέργειες αποκατάστασης και άρσης επικινδυνότητας των δημοσίων ακινήτων που έχουν χαρακτηρισθεί ως επικίνδυνα κατά προτεραιότητα.

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.

Έρευνα & Ανάπτυξη

Σημειώνεται ότι η ΕΤΑΔ δεν δραστηριοποιείται σε τομείς έρευνας και ανάπτυξης (πλην της ως άνω αξιοποίησης ακινήτων). Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ ήταν η πρώτη εταιρεία 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 της Εταιρείας

Αναφορικά με το 2020 και σε συνέχεια της ανάληψης των καθηκόντων από τη νέα εκτελεστική διοίκηση, η ΕΤΑΔ ΑΕ αναμένεται να προχωρήσει σε σειρά δράσεων με σκοπό την αύξηση των εσόδων από την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των ακινήτων και την ορθολογικότερη διαχείριση των επιχειρηματικών μονάδων, αλλά και την βελτίωση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου της εταιρείας. Σε συνέχεια των παραπάνω έχει θέσει ως στόχο της ωρίμανση των ακινήτων όχι βάσει των αιτημάτων αλλά βάσει της εμπορικότητας του κάθε ακινήτου και μόνον εφόσον εντάσσεται στις επενδυτικές προτεραιότητες της εταιρείας. Επίσης επεξεργάζεται διάφορα σενάρια όσον αφορά την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της σε συνάρτηση με τα αιτήματα των διάφορων φορέων.

Αρχικά, όσον αφορά την δομή (α) θα ληφθούν υπόψη τα ευρήματα του πρώτου έτους λειτουργίας υπό τη νέα δομή και όπου χρειαστεί θα γίνουν παρεμβάσεις και (β) θα ολοκληρωθεί η εκπόνηση των νέων διαδικασιών, με στόχο την βέλτιστη λειτουργία της εταιρείας.

Η πανδημία του Covid-19 έχει ήδη σημαντική επίπτωση στα έσοδα της εταιρείας κατά το 2020, δεδομένου ότι το 82% των εσόδων προέρχονται από μισθώσεις τουριστικών-επισιτιστικών ακινήτων.

Η εξάπλωση της πανδημίας Covid-19 και τα συνεπακόλουθα μέτρα περιορισμού της οικονομικοκοινωνικής δραστηριότητας, επηρέασαν σημαντικά και τα οικονομικά αποτελέσματα των επιχειρηματικών μονάδων καθώς σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμόστηκε υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας. Η δραστική απώλεια εσόδων αντιμετωπίστηκε με έκτακτες δράσεις περιορισμού των δαπανών των επιχειρηματικών μονάδων, αλλά και επιθετική εμπορική πολιτική όπου αυτό ήταν δυνατόν.

Την 13η Μαΐου υπεγράφη η Σύμβαση Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου και γίνεται εντατική προετοιμασία για την παράδοσή της εντός του 2020.

Παράλληλα, συνεχίστηκε η προετοιμασία για την αξιοποίηση των ακινήτων που είχαν προκριθεί από την Διοίκηση με έμφαση σε «μη τουριστικά ακίνητα» ή σε ακίνητα που απαιτούν την υλοποίηση σημαντικού επενδυτικού σχεδίου προσβλέποντας ότι με την ολοκλήρωσή του θα έχει εξομαλυνθεί η διεθνής οικονομική συγκυρία.

Στο πλαίσιο αυτό, ολοκληρώνεται η επικαιροποίηση του κανονισμού μισθώσεων και πωλήσεων της ΕΤΑΔ ΑΕ, σύμφωνα με βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, ενώ θα αναθεωρηθεί και η πολιτική των παραχωρήσεων με σκοπό να μειωθούν στο έπακρο οι παραχωρήσεις άνευ ανταλλάγματος.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στον περαιτέρω εκσυγχρονισμό της λειτουργικής φιλοσοφίας της εταιρείας, ώστε να εναρμονιστεί πλήρως με τις απαιτήσεις της αγοράς και του επενδυτικού κοινού, κυρίως μέσω της υιοθέτησης σύγχρονων κανονισμών λειτουργίας που ενισχύουν την αποτελεσματικότητα, τη διαφάνεια και την ευελιξία. Σημαντικοί στόχοι στην κατεύθυνση αυτή αποτελούν και η ταχύτερη ωρίμανση και η ορθολογική αξιοποίηση των ακινήτων βάσει τεχνοοικονομικών μελετών και μελετών σκοπιμότητας. Επιπλέον, η εταιρεία θα δρομολογήσει τη δυνατότητα να προσφέρει υπηρεσίες τεχνικής και νομικής ωρίμανσης ακινήτων στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και τους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης.

Τέλος η νέα διοίκηση θα δώσει ιδιαίτερη βαρύτητα στον ψηφιακό μετασχηματισμό της, και μέρος αυτής θα είναι και η ολική στροφή σε ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς, έτσι ώστε να ενισχύσει την διαφάνεια και την προσβασιμότητα. Απώτερος στόχος είναι η βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, και η χρηστή διοίκηση.

Στο ανωτέρω πλαίσιο, η στρατηγική της Εταιρείας ως προς την αξιοποίηση των ακινήτων και επιχειρηματικών μονάδων για το 2020, διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Τους στόχους που έχουν τεθεί από την ΕΕΣΥΠ για το 2020,
- 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 και
- Την εμπειρία της εταιρείας και τα στοιχεία νέων μισθώσεων για τα τελευταία έτη.

Δίνεται έμφαση στα εξής:

- Εξωστρέφεια και επικοινωνία με εκπροσώπους της εγχώριας και διεθνούς αγοράς ακινήτων για καταγραφή των αναγκών και των τάσεων

- Αξιολόγηση και διαχείριση υφισταμένων αιτημάτων αξιοποίησης
- Εξορθολογισμός και εξυγίανση υφιστάμενων μισθώσεων
- Εκκαθάριση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της ΕΤΑΔ, με τη συμβολή της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και ειδικότερα τη χορήγηση πληροφορίας για προστατευόμενη κατοχή ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται πληροφόρηση στο Μητρώο της Εταιρείας. Η εκκαθάριση θα συμπεριλάβει και τις περιπτώσεις προσδιορισμού των ακινήτων που στην πραγματικότητα δεν διαχειρίζονται από την Εταιρεία.

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

α) Αλλαγή σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/05/2020, έγινε διορισμός του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι όπως αναφέρεται στην παράγραφο Α2 ανωτέρω.

β) Πανδημία Covid-19

Για τη χρήση 2020 η πανδημία αναμένεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

Η μείωση των λειτουργικών εσόδων λόγω COVID -19 προκύπτει από το σενάριο αναστολής λειτουργίας των επιχειρηματικών μονάδων για την περίοδο του lockdown (αρνητική επίδραση στον Κύκλο Εργασιών 5,2 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό), καθώς και από το σενάριο μειώσεων μισθωμάτων κατά 40% για την ίδια περίοδο (αρνητική επίδραση στον Κύκλο Εργασιών 3,9 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό).

Η μείωση στα «Έσοδα από μισθώσεις» κατά 40% λόγω covid-19 αφορά κυρίως έσοδα χερσαίας ζώνης Μαρίνων, Ξενοδοχεία και Τουριστικά Συγκροτήματα, Παραθαλάσσιες Εκτάσεις, Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος και Κάμπινγκ.

Η Εταιρεία μας στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών, έχει λάβει εξ αρχής τα μέτρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία και έχουν προτείνει οι ειδικοί επιστήμονες, έναντι της πανδημίας του covid -19 .Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία:

- Προχώρησε στη λήψη μέτρων για το προσωπικό με την χορήγηση ειδών προστασίας στο σύνολο
- Ενημέρωσε με επαναλαμβανόμενες οδηγίες το προσωπικό όσον αφορά τις ενδεδειγμένες μεθόδους προφυλάξεις στον ΄χώρο εργασίας
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των χώρων εργασίας
- Εφάρμοσε νέες μεθόδους τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού με την δυνατότητα εκ περιτροπής φυσικής παρουσίας στους χώρους εργασίας.
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα
- Περιόρισε τις φυσικές συναντήσεις με εξωτερικούς συνεργάτες κάνοντας χρήση τηλεδιασκέψεων

Επιπλέον η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά της εξελίξεις της πανδημίας και προσαράζει τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προκύπτουν.

γ) Απόφαση του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις χετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 215 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 78 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Εκτενέστερη αναφορά σε επιπρόσθετα γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς περιγράφονται στη σημείωση 6.5

δ) Έγκριση Κανονισμού Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών, Εκπόνησης Μελετών και Εκτέλεσης Έργων

Σε συνέχεια της από 13/5/2020 παροχής Σύμφωνης Γνώμης της Ενιαίας Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΑΑΔΗΣΥ) επί του Σχεδίου Κανονισμού Συμβάσεων Προμήθειας Προϊόντων, Παροχής Υπηρεσιών, Εκπόνησης Μελετών και Εκτέλεσης Έργων που υπέβαλε η ΕΤΑΔ ΑΕ προς την Αρχή, το ΔΣ της ΕΤΑΔ, στη συνεδρίασή του της 8ης Ιουλίου 2020 ενέκρινε τον εν λόγω Κανονισμό.

Α.15. Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών

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

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	15.091	19.687
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	17.383	-

	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	2.104	4.437
Διανομή Μερίσματος (εκ των αποθεματικών)*	-21.188.468	-

* Στις 24.06.2019 η έκτακτη γενική συνέλευση της ΕΤΑΔ ΑΕ 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.

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από παροχή υπηρεσίας	-	241.978

ii) Συγγενείς εταιρείες

Ελληνικό Καζίνο Πάρνηθας Α.Ε.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από μερίσματα	-	393.631

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Έσοδα από μισθώματα	5.366.138	5.177.098

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες (μισθώματα)	17.264	24.594

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα από μισθώματα	1.216.724	1.206.111
Έσοδα από μερίσματα	250.000	650.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.596.343	1.310.740

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, στα € 423.707 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανήλθαν στα € 455.459. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	257.399	313.288
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	166.308	142.170
	423.707	**455.459**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2019 – 31.12.2019 ανέρχονται στα € 1,172,636 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2018 – 31.12.2018 (17 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 855.282.

Αθήνα, 20/7/2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος Δ. Βλαστός

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 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 2019, 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)» την 31/12/2019 συνολικού ποσού € 1,9 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφηθείσας τη χρήση 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη σχετικά με την αξία των εν λόγω υποχρεώσεων και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Ομίλου. Οι εναλλακτικές διαδικασίες που πραγματοποιήθηκαν παρείχαν εύλογη διασφάλιση μόνο για τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.
2. Κατά της Εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές –προσφυγές από μισθωτή ακινήτων της εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτόν εταιρειών όπως αναλυτικά περιγράφονται συμπεριλαμβανομένων και των αντίστοιχων αιτούμενων ποσών, στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων. Οι διαιτητικές αποφάσεις που εκδόθηκαν για τις εν λόγω αγωγές –προσφυγές με αριθμό 20/2019, 24/2019, 28/2019, 29/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 υποχρεώνουν την ΕΤΑΔ Α.Ε. να καταβάλει στην ενάγουσα εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες το ποσό των € 568 εκατ. περίπου, πλέον τόκων από την επίδοση των αγωγών. Κατά των ανωτέρω αναφερόμενων Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει ασκήσει και θα ασκήσει εμπροθέσμως όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.2δ των οικονομικών καταστάσεων όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Η τελική έκβαση των αγωγών – προσφυγών αυτών δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο καθώς οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της επιπλέον 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 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

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, 20/07/2020

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.	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	55.307.533	57.075.451	55.307.533	57.075.451
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	110.727	-	110.727	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.000.529.516	895.562.138	1.000.529.516	895.562.138
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	246.068	192.908	246.068	192.908
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	34.130.160	34.919.775	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	59.525.330	89.780.422	59.525.330	89.780.422
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	834.678	845.518	834.678	845.518
Σύνολο		**1.150.684.012**	**1.078.376.212**	**1.143.383.392**	**1.070.285.977**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	518.270	532.971	518.270	532.971
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	24.193.879	22.012.575	24.193.879	22.012.575
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	25.561.990	26.896.292	25.561.990	26.896.292
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	3.726.761	-	3.726.761	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	91.438.177	104.507.702	91.438.177	104.507.702
Σύνολο		**145.439.077**	**153.949.540**	**145.439.077**	**153.949.540**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.296.123.089**	**1.232.325.752**	**1.288.822.469**	**1.224.235.517**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	782.504.094	771.765.936	782.263.085	771.276.472
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(56.654.812)	(127.274.196)	(63.714.423)	(134.874.961)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.034.899.282**	**953.541.740**	**1.027.598.662**	**945.451.511**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	2.063.303	1.836.426	2.063.303	1.836.426
Λοιπές προβλέψεις	5.16	47.301.917	29.335.245	47.301.917	29.335.245
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	11.397.363	11.916.643	11.397.363	11.916.643
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	57.592.218	73.424.069	57.592.218	73.424.069
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	84.912.178	87.231.422	84.912.178	87.231.422
Σύνολο		**203.266.979**	**203.743.805**	**203.266.979**	**203.743.805**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	33.595.484	48.773.889	33.595.484	48.773.883
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	15.944.510	15.897.722	15.944.510	15.897.722
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	8.416.834	10.368.596	8.416.834	10.368.596
Σύνολο		**57.956.828**	**75.040.207**	**57.956.828**	**75.040.201**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.296.123.089**	**1.232.325.752**	**1.288.822.469**	**1.224.235.517**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Κύκλος εργασιών	5.23	50.948.108	47.409.633	50.948.108	47.409.633
Κόστος πωληθέντων	5.24	(19.851.220)	(17.383.455)	(19.851.220)	(17.383.455)
Μικτό κέρδος		**31.096.888**	**30.026.178**	**31.096.888**	**30.026.178**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	4.964.264	2.194.277	4.964.264	2.194.277
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		72.690.665	(221.613)	72.690.665	(221.613)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(15.214.877)	(13.161.360)	(15.214.877)	(13.161.360)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(3.435.189)	(2.620.968)	(3.435.189)	(2.620.968)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(17.914.173)	(6.499.016)	(17.914.173)	(6.499.016)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(1.743.712)	(1.880.668)	(1.743.712)	(1.880.668)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**70.443.866**	**7.836.830**	**70.443.866**	**7.836.830**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	3.496.461	6.444.592	3.746.461	7.488.227
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(5.300.577)	(2.608.048)	(5.300.577)	(2.608.048)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(291.154)	(872.843)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**68.348.596**	**10.800.531**	**68.889.750**	**12.717.009**
Φόρος εισοδήματος	5.30	2.270.788	-	2.270.788	-
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά από φόρους		**70.619.384**	**10.800.531**	**71.160.538**	**12.717.009**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**70.619.384**	**10.800.531**	**71.160.538**	**12.717.009**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	(101.632)	(86.524)	(101.632)	(86.524)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(248.455)	36.911	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(350.087)**	**(49.613)**	**(101.632)**	**(86.524)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**70.269.297**	**10.750.918**	**71.058.906**	**12.630.485**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2019	**309.050.000**	**771.765.936**	**(127.274.196)**	**953.541.740**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	70.619.384	70.619.384
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(350.087)	-	(350.087)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(350.087)**	**70.619.384**	**70.269.297**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	32.276.713	-	32.276.713
Διάθεση κερδών	-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
Υπόλοιπα την 31/12/2019	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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 περιόδου	-	-	12.717.009	12.717.009
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(86.524)	-	(86.524)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(86.524)**	**12.717.009**	**12.630.485**
Μεταφορά σε αποθεματικά	-			-
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2019 (Δημοσιευμένα στοιχεία)	**309.050.000**	**771.276.472**	**(134.874.961)**	**945.451.511**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	71.160.538	71.160.538
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(101.632)	-	(101.632)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(101.632)**	**71.160.538**	**71.058.906**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	32.276.713	-	32.276.713
Διάθεση κερδών	-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
Υπόλοιπα την 31/12/2019	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2018 - 31/12/2018	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2018 - 31/12/2018
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**68.348.596**	**10.800.531**	**68.889.750**	**12.717.009**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.050.316	2.777.911	2.050.316	2.777.911
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	66.751	57.332	66.751	57.332
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(575.330)	(551.836)	(575.330)	(551.836)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(531.649)	(548.596)	(531.649)	(548.596)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	130.422	108.301	130.422	108.301
Λοιπές Προβλέψεις		14.435.485	6.497.203	14.435.485	6.497.203
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	361.767	-	361.767	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(72.690.665)	221.613	(72.690.665)	221.613
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	47.353	(74)	47.353	(74)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		291.154	872.843	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(250.000)	(1.043.635)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(3.496.461)	(6.444.592)	(3.496.461)	(6.444.592)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		5.300.578	2.578.058	5.300.578	2.578.058
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**13.749.157**	**16.379.534**	**13.749.157**	**16.379.534**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		14.701	(9.454)	14.701	(9.454)
Μείωση απαιτήσεων		19.980.044	17.182.471	19.980.044	17.182.471
Μείωση υποχρεώσεων		(23.110.052)	(30.034.887)	(23.110.052)	(30.034.887)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(36.396)	(24.523)	(36.396)	(24.523)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**10.597.453**	**3.493.141**	**10.597.453**	**3.493.141**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(753.738)	(425.223)	(753.738)	(425.223)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		2.480	3.899	2.480	3.899
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		15.948		15.948	
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	141.030	594.661	141.030	594.661
Τόκοι εισπραχθέντες		1.947.375	2.254.139	1.947.375	2.254.139
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.353.095**	**2.427.476**	**1.353.095**	**2.427.476**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(46.606)	(821.814)	(46.606)	(821.814)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(58.239)	-	(58.239)	-
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		(21.188.468)	-	(21.188.468)	-
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(3.726.761)	-	(3.726.761)	-
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(25.020.074)**	**(821.814)**	**(25.020.074)**	**(821.814)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**(13.069.525)**	**5.098.803**	**(13.069.525)**	**5.098.803**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**104.507.702**	**99.408.899**	**104.507.702**	**99.408.899**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**91.438.177**	**104.507.702**	**91.438.177**	**104.507.702**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 85 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») και των συγγενών εταιρειών αυτής.

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

Αντώνιος Μπέζας	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Σωτήριος Μαρκάτος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	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 (3.25) κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 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 εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους..

3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

<u>Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση</u>

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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 επίδραση από την εφαρμογή του Προτύπου στον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφεται στη Σημείωση 3.3

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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 επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η νέα Διερμηνεία δεν έχει επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. 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 16 «Μισθώσεις»

Ο καθορισμός του αν μια συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μια μίσθωση βασίζεται στην ουσία της συμφωνίας στην έναρξη της μίσθωσης. Η συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μια μίσθωση εάν η εκπλήρωση της συμφωνίας εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου και η συμφωνία μεταβιβάζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου, ακόμα και αν το περιουσιακό στοιχείο δεν αναφέρεται ρητά στη συμφωνία. Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) ο Όμιλος και η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησαν εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφάρμοσαν το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, οι νέες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής παρατίθενται κατωτέρω :

(α) Όμιλος και Εταιρεία ως μισθωτής

ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση, κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζουν κατά περίπτωση ένα περιουσιακό στοιχείο ως «δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικού» και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτές, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις των οποίων το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5.000).. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την ευθεία μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης.

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί (βλέπε κατωτέρω), τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία υιοθέτησης του Προτύπου, ήτοι κατά την 01/01/2019, αναγνώρισαν δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρώντας τα δικαιώματα αυτά σε ποσό ίσο με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν. Η συγκριτική πληροφόρηση δεν αναδιατυπώθηκε, και δεν υπήρξε επίδραση της εφαρμογής του νέου Προτύπου στα Ίδια Κεφάλαια κατά την πρώτη εφαρμογή του.

Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Εκτός των περιπτώσεων όπου ο Όμιλος είναι σχετικά βέβαιος ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή τους στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης.

Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένουν να εξασκήσουν το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναλαμβάνουν συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσουν και να απομακρύνουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσουν το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσουν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζουν μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης παρουσιάζονται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Υποχρεώσεις μίσθωσης

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν.

Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο ότι θα εξασκηθεί από τον Όμιλο και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι ο Όμιλος θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση της μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2019 εφάρμοσαν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση του Προτύπου. Με βάση την προσέγγιση αυτή, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν υποχρεώσεις από μισθώσεις αναφορικά με μισθώσεις που είχαν προηγουμένως ταξινομηθεί ως «λειτουργικές μισθώσεις» σύμφωνα με τις αρχές του ΔΛΠ 17.

Αυτές οι υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν στην παρούσα αξία τους, όπως αυτή προκύπτει από την προεξόφληση των εναπομείναντων μισθωμάτων με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού (incremental borrowing cost) που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του Προτύπου δηλαδή κατά την 01/01/2019.

Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται (με αντίστοιχη προσαρμογή στο δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου), εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης παρουσιάζονται διακριτά στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και διαχωρίζονται σε μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προσδιορίζουν τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνουν τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο, να εξασκήσουν το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεξετάζουν τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική).

(β) Όμιλος και Εταιρεία ως εκμισθωτής

Μισθώσεις όπου ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν μεταβιβάζουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες της ιδιοκτησίας, χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα έσοδα που πραγματοποιούνται από λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών που έχουν ληφθεί, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα της μίσθωσης.

Ειδικότερα, η Διοίκηση της Εταιρείας ως εκμισθωτής ακινήτων, βασιζόμενη στις διατάξεις του ΔΛΠ 17, όπως αυτό τροποποιήθηκε και υιοθετήθηκε από το ΔΠΧΑ 16, έκρινε, με δεδομένο ότι δεν προκύπτει μεταβίβαση της κυριότητας της γης στην Εταιρεία, ότι τα στοιχεία των συμβάσεων εκμίσθωσης παραπέμπουν στο χαρακτηρισμό αυτών ως λειτουργικές. Ως εκ τούτου, ο λογιστικός χειρισμός αυτών των μισθώσεων δεν διαφοροποιήθηκε.

(γ) Εφαρμογή ΔΠΧΑ 16 στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις

Οι πληρωμές μισθωμάτων της Εταιρείας και του Ομίλου σχετίζονται κυρίως με μισθώσεις μεταφορικών μέσων και κτιρίων. Κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις που απορρέουν από συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων - οι οποίες, σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, έπρεπε να γνωστοποιούνται στις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων - εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η αύξηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις οδήγησε σε αντίστοιχη αύξηση του καθαρού δανεισμού της Εταιρείας.

Η φύση των εξόδων που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις έχει μεταβληθεί, καθώς με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, αντικαθίσταται το λειτουργικό κόστος μίσθωσης με κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν δικαίωμα χρήσης και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων που απορρέουν. Αυτό οδηγεί σε βελτίωση των «Λειτουργικών κερδών προ χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποσβέσεων και απομειώσεων».

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το μέρος που αφορά στην αποπληρωμή των μισθωμάτων θα μειώσει τις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και δεν περιλαμβάνεται πλέον στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Επιπλέον, οι αποπληρωμές τόκων, στη βάση κατάταξής τους στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες , απεικονίζονται στις καθαρές ταμειακές ροές από τις εν λόγω χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Η επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 την 01/01/2019 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης παρουσιάζεται παρακάτω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018	126.253
(Μείον): Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις	
(Μείον): Μισθώσεις που υπογράφηκαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2018	(90.906)
Πλέον : Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2018 αλλά προϋπήρχαν	31.650
Πλέον /(Μείον): Λοιπές προσαρμογές	(2.195)
Υποχρεώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019 προ προεξόφλησης	
Προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού:	(616)
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**64.186**
Εκ των οποίων:	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	29.334
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	34.852
Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	**64.186**

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, το μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε για τον Όμιλο και την Εταιρεία ήταν 0,87%

Τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού σχετίζονται με τις παρακάτω κατηγορίες παγίων και παρουσιάζονται στο κονδύλι «Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	**31/12/2019**	**1/1/2019**
Δικαιώματα χρήσης Κτιρίων - Τεχνικών εγκαταστάσεων	29.194	31.310
Δικαιώματα χρήσης Μεταφορικών Μέσων	81.534	32.876
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	**110.728**	**64.185**

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 το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, στο κονδύλι «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων».

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.

Οι λογιστικές πολιτικές των συγγενών εταιρειών πρέπει να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

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 ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο 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.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

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.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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. 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 99 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.

Τα πάγια υπό κατασκευή απεικονίζονται στο κόστος τους, μείον τυχόν σωρευμένες απομειώσεις. Τα πάγια υπό κατασκευή δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

3.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

α) Άδειες λειτουργίας

Οι άδειες λειτουργίας αποτιμώνται στο κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της άδειας, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους..

β) Λογισμικό

Η αξία με βάση την οποία κεφαλαιοποιείται το αποκτηθέν λογισμικό, είναι ίση με το κόστος που απαιτήθηκε για την αγορά και λειτουργία του. Το κόστος αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους, ήτοι μεταξύ 4 και 10 ετών. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και συντήρηση των λογισμικών προγραμμάτων καταχωρούνται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

3.9. 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.

3.10. Μισθώσεις

α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2019 υιοθέτησαν το ΔΠΧΑ 16, εφαρμόζοντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. 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 (κάτω από € 5.000). Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας και η γνωστοποίηση των νέων λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2019 απεικονίζονται στη σημείωση 3.3.

β) Εταιρεία Ομίλου ως εκμισθωτής

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. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

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 της Εταιρείας και του Ομίλου έχει ως εξής:

– <u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος</u>

  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 την Εταιρεία και 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 η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας 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 και η Εταιρεία 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 και η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία διακρατεί χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στην κατηγορία «Δάνεια και υποχρεώσεις», η οποία περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Οι τελευταίες συμπεριλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα δάνεια και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, καθαρά από άμεσα έξοδα (τραπεζικά έξοδα και προμήθειες), και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που 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 στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η σχετική υποχρέωση απαλλάσσεται, ακυρώνεται ή έχει λήξει.

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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.17. 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.

3.18. 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 ή έξοδα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που αφορούν ώστε να αντιστοιχίζονται με τις εκπτώσεις / έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

3.19. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος

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

3.20. 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.

Όπως αναφέρεται και παραπάνω, τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που 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 στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

3.21. 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.

3.22. 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.

3.23. Αναγνώριση εσόδων

Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου είναι η διαχείριση, η αξιοποίηση και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων που της ανήκουν.

Τα έσοδα από συμβάσεις σε πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών σε ποσό που αντανακλά το αντάλλαγμα το οποίο η Εταιρεία και ο Όμιλος αναμένει να δικαιούται έναντι των εν λόγω αγαθών ή υπηρεσιών. Για την επιμέτρηση των εσόδων που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες ακολουθείται το παρακάτω μοντέλο πέντε σταδίων:

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.

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

Τα έσοδα από την παροχή των υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με την φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (“output methods”) είτε μεθόδους εισροών (“input methods”).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη.

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

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).

- **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.

- **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 € 32,27 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) Εκτίμηση επίδρασης απόφασης του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις σχετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα

δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 205 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 85 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

γ) 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.

δ) 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).

ε) Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ (σημείωση 3.19).

στ) Προβλέψεις νομικών υποθέσεων

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

3.26. Αναταξινομήσεις

Τα παρακάτω ποσά της προηγούμενης χρήσης έχουν αναταξινομηθεί έτσι ώστε η Κατάσταση Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31.12.2019 να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31.12.2018.

Πιο συγκεκριμένα: Ποσό € 1.130.047 στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στις «Λοιπές απαιτήσεις» και αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων.

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

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

i. από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία

ii. από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και

iii. από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας

iv. από τον πληθωρισμό όπως αυτός αποτυπώνεται μέσω του ΔΤΚ και επηρεάζει τα μισθώματα.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρείας που προέρχονται από συμβάσεις μίσθωσης αναπροσαρμόζονται βάσει συμβάσεων σε ετήσια βάση σύμφωνα 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:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	23.161.926	21.613.164
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330	89.780.422
Λοιπές απαιτήσεις	24.481.412	25.614.250
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177	104.507.702
Καθαρή Λογιστική Αξία	**202.333.606**	**241.515.538**

Στο κονδύλι των λοιπών μακροπροθέσμων απαιτήσεων και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 59,29 εκ (2018: € 89,5 εκ.) και € 15,90 εκ (2018: € 15,90 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.

Στο κονδύλι «Εμπορικές απαιτήσεις» δεν εμφανίζονται τα "Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα" ενώ στις «Λοιπές απαιτήσεις» οι "Δεδουλευμένοι τόκοι" και τα "Έξοδα επόμενων χρήσεων" αντίστοιχα.

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 31/12/2019 και 31/12/2018 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2019			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	51.497.179	6.095.039	57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	84.912.178	84.912.178
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	24.771.256	-	-	24.771.256
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510	-	-	15.944.510
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.491.319	-	-	5.491.319
Σύνολο	**46.207.085**	**51.497.179**	**91.007.217**	**188.711.480**

	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**

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 (2018: € 15,90 εκ) και € 57,53 εκ. (2018: € 73,42 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. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων

5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων περιουσιακών στοιχείων της χρήσης 2019 και 2018.

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 1/1/2018	**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
Μεταφορές ολοκληρωμένων έργων στα πάγια	1.690.211	-	-	(1.690.211)	-
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(3.899)	-	(3.899)
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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2019	**78.116.893**	**3.249.790**	**10.914.238**	**373.768**	**92.654.689**
Προσθήκες χρήσης	82.325	10.819	540.686	-	633.830
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(79.349)	-	(79.349)
Απομειώσεις	-	-	-	(361.767)	(361.767)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**78.199.217**	**3.260.609**	**11.375.575**	**12.001**	**92.847.402**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2019	**(27.673.669)**	**(1.695.823)**	**(6.209.746)**	**-**	**(35.579.238)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.484.032)	(201.573)	(304.542)	-	(1.990.147)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	29.516	-	29.516
Υπόλοιπο 31/12/2019	**(29.157.701)**	**(1.897.396)**	**(6.484.772)**	**-**	**(37.539.870)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2019	50.443.224	1.553.967	4.704.492	373.768	**57.075.451**
Κατά την 31/12/2019	49.041.516	1.363.212	4.890.803	12.001	**55.307.533**

Οι αποσβέσεις των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων και των δικαιωμάτων χρήσης παγίων έχουν κατανεμηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης ως εξής:

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2018 - 31/12/2018	2.592.145	127.099	58.667	**2.777.911**
1/1/2019 - 31/12/2019	1.849.563	137.276	63.477	**2.050.316**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κατασκευή πλωτών προβλητών στη μαρίνα Αλίμου	-	361.767
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	12.001	**373.768**

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

5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται παρακάτω

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις**	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 31/12/2018	-	-	-
Επίδραση ΔΠΧΑ 16 την 1/1/2019	31.310	32.876	64.186
Αναγνώριση χρήσης περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 την 1/1/2018	**31.310**	**32.876**	**64.186**
Προσθήκες	17.619	89.092	106.711
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2019	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 31/12/2018	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(19.735)	(40.434)	(60.170)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2019	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 31/12/2019	**29.194**	**81.534**	**110.727**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2019 ανέρχεται σε € 34,93 εκ. (2018: € 32,80 εκατομμύρια). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2019 και 2018.

Απογραφή 1/1/2018	**828.523.736**
Καθαρές ζημιές αναπροσαρμογής	(221.613)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	67.260.015
Υπόλοιπο 31/12/2018	**895.562.138**
Απογραφή 1/1/2019	**895.562.138**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	32.276.713
Κέρδη αναπροσαρμογής	72.690.665
Υπόλοιπο 31/12/2019	**1.000.529.516**

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 31.12.2019, 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.»
- 134 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»
- 2020 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ». Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	1448
Γη με κτίσμα	377
Υπόγειος Χώρος	25
Κτίσμα	169
Άλλο	1

- 408 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	353
Γη με κτίσμα	54
Άλλο	1

- 10 νέα ακίνητα, εκ των οποίων 9 της πρώην ΚΕΔ, τα οποία με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» και 1 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και εκτιμώνται για πρώτη φορά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	5
Γη με κτίσμα	2
Κτίσμα	3

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» και έχουν επιφάνεια μικρότερη των 10 στρ, 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. Σε ακίνητα τα οποία εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar», έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 10 στρ και δεν έχουν επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής.

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%
Δασικό τμήμα, ακίνητα με ειδικού πολεοδομικούς περιορισμούς	έως 85%
Ακίνητα χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου, αρχαιολογικοί χώροι	έως 90%
Δίκτυο NATURA 2000: Επιφάνεια <10 στρ και με επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις	έως 85%

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 του Απαξιωμένου Κόστους 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:

   - στην 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.

   - στην απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης από 0% έως 10% ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά, και

   - στην 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 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 15% 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 θα προκύπτει από την εκτιμώμενη απόδοση του εκάστοτε επαγγελματικού ακινήτου (Yield, 4% έως 12%) πλέον του μέσου εκτιμώμενου συντελεστή ανάπτυξης (average GDP growth ή Μ.Ε.Σ.Α.) ο οποίος ταυτίζεται με την προσδοκώμενη εξέλιξη του εγχώριου Α.Ε.Π και παρατίθεται κατωτέρω σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Έτος	**Μ.Ε.Σ.Α.**
2019	**2,60%**
2020	**2,20%**
2021	**1,70%**
2022	**1,30%**
2023	**0,90%**
2024	**0,90%**

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 Report 2019).

Έτος	**ΔΤΚ**
2019	**1,60%**
2020	**0,90%**
2021	**1,20%**
2022	**1,40%**
2023	**1,80%**
2024	**1,80%**

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 2020, 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 2020 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

    Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., έως την 31/12/2019 είχε ήδη οριστικοποιήσει την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 651 ακινήτων εκ των ανωτέρω, εκ των οποίων οι 21 νέες ταυτοποιήσεις μέσα στη χρήση, τα οποία καταχωρήθηκαν με συνολική εύλογη αξία ύψους € 516,4 εκ. (2018: € 484 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 (2020)	29
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2021-2024)	108
Από 6 έτη και άνω (2025 και εξής)	461
Σύνολο	**598**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2018	**1.908.938**	**182.846**	**2.091.784**
Προσθήκες χρήσης	91.012	-	91.012
Υπόλοιπο 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)
Υπόλοιπο 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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2019	**1.999.950**	**182.846**	**2.182.796**
Προσθήκες χρήσης	119.911	-	119.911
Υπόλοιπο 31/12/2019	**2.119.861**	**182.846**	**2.302.707**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2019	**(1.807.042)**	**(182.846)**	**(1.989.888)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66.751)		(66.751)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**(1.873.793)**	**(182.846)**	**(2.056.639)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2019	**192.908**	**-**	**192.908**
Κατά την 31/12/2019	**246.068**	**-**	**246.068**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
1/1/2018 - 31/12/2018	29.437	7.844	20.050	**57.331**
1/1/2019 - 31/12/2019	34.273	9.132	23.345	**66.751**

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 Α.Ε.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	**Σύνολο**
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2018	**3.225.246**	**1.211.606**	**32.362.484**	**36.799.337**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2018	249.107	340.788	(1.462.738)	(872.843)
Μερίσματα	(650.000)	-	(393.631)	(1.043.631)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2018	-	(643)	37.555	36.912
31/12/2018	**2.824.353**	**1.551.752**	**30.543.670**	**34.919.775**
Απογραφή 01/01/2019	**2.824.353**	**1.551.752**	**30.543.670**	**34.919.775**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2019	476.356	(915.603)	148.097	(291.150)
Μερίσματα	(250.000)	-	-	(250.000)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2019	-	(7.187)	(241.268)	(248.455)
31/12/2019	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.499**	**34.130.170**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2019**	**31/12/2018**
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.**	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.448.101	11.825.344	133.837.465	37.839.326	65.276.644	67.277.072
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.254.339	4.716.015	6.589.769	5.902.766	13.623.484	9.927.053
Σύνολο ενεργητικού	**16.702.440**	**16.541.359**	**140.427.234**	**43.742.092**	**78.900.129**	**77.204.125**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.342.815	2.288.170	17.630.748	21.589.480	8.240.273	6.114.235
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.157.000	2.955.984	119.550.381	14.842.939	8.515.990	8.755.870
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.499.815**	**5.244.154**	**137.181.129**	**36.432.418**	**16.756.263**	**14.870.105**
Ίδια κεφάλαια	**12.202.625**	**11.297.204**	**3.246.104**	**7.309.674**	**62.143.865**	**62.334.020**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	
	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Πωλήσεις	5.366.827	4.920.283	11.176.860	10.794.834	75.713.899	84.417.765
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**1.905.422**	**996.432**	**(4.021.088)**	**1.496.651**	**302.239**	**(2.985.180)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(31.564)	(2.825)	(492.384)	76.642
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**1.905.422**	**996.432**	**(4.052.652)**	**1.493.826**	**(190.155)**	**(2.908.538)**

Η Διοίκηση αξιολόγησε το δεδομένα και τους πραγματικούς λόγους που οδήγησαν τη συγγενή εταιρεία «Lamda Flisvos Marina A.E.» να εμφανίζει ζημίες ύψους € 3,7 εκ. και κατέληξε ότι δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης της συμμετοχής στη συγγενή επιχείρηση.

Η διαφορά μεταξύ του ποσοστού της Εταιρείας επί των Ιδίων Κεφαλαίων της «Lamda Flisvos Marina A.E.» και του ποσού που ο Όμιλος εμφανίζει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης (σημ. 3.4), οφείλεται σε πλήρη απομείωση της επένδυσης σε προηγούμενες χρήσεις (2015) .

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.040.450	2.039.942
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	59.290.103	89.532.236
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	53.866	67.333
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**59.525.330**	**89.780.422**

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

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 53,87 χιλ. (2018: € 67,3 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 1/1/2019	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2019	**2.059.089**

Οι προβλέψεις αφορούν το Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου (€200.000) και Εγγυήσεις (€1.859.089).

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	834.678	845.518

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2018	**856.358**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2018	**845.518**
Απογραφή 1/1/2019	**845.518**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2019	**834.678**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2019 και 31/12/2018 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	329.543	333.822
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	37.294	37.778
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	416.636	422.047
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	23.539	23.844
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	27.666	28.026
Σύνολο	**834.678**	**845.518**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2019 και 31/12/2018.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Εμπορεύματα	251.126	223.249
Αναλώσιμα	294.323	336.901
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**518.270**	**532.971**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2019 ανέρχεται σε € 654.140 (2018: € 462.405).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Πελάτες Εσωτερικού	124.740.059	115.536.059
Πελάτες Εξωτερικού	51.157	46.650
Ν.Π.Δ.Δ.& Δημόσιες Επιχειρήσεις	139.412	139.649
Πελάτες από κλειστές μονάδες	802.565	802.565
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	22.160.346
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	32.399.232	37.811.092
Επιταγές εισπρακτέες	1.273.540	841.975
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(161.447.202)	(158.777.652)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	76.308	85.971
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.031.953	399.411
Σύνολο	**24.193.879**	**22.012.575**

Το κονδύλι «Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης» αφορά ποσά που έχουν βεβαιωθεί στη Δ.Ο.Υ. για πελάτες της Εταιρείας και η είσπραξή τους θα πραγματοποιηθεί μέσω Δ.Ο.Υ.

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2018	**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**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.669.550
Υπόλοιπο 31/12/2019	**161.447.202**

Για τη συγκριτική χρήση ποσό ύψους € 1.130.047 μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα» στις «Λοιπές απαιτήσεις» (5.9) και αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων.

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

	31/12/2019	**31/12/2018**
Προκαταβολές Προσωπικού	80.770	84.637
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.070
Δάνεια προσωπικού	210.161	215.388
Χρεώστες Διάφοροι	5.769.315	5.924.260
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι	2.197.451	2.195.321
Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας	12.540.484	12.540.484
Ελληνικό Δημόσιο	18.182.561	20.702.033
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.095.826	3.029.126
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Έξοδα επομένων χρήσεων	244.409	151.995
Λοιπές Προβλέψεις	(25.096.541)	(28.344.408)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	5.248.775	6.015.504
Δεδουλευμένοι Τόκοι	836.169	1.130.047
Σύνολο	**25.561.990**	**26.896.292**

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 € 2,3 εκ περίπου (2018: € 2,3 εκ.).

Το κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας» περιλαμβάνει κυρίως

α) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2018: €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.

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2018: €7,9 εκ.) από δημοτική αρχή

Για τις εν λόγω απαιτήσεις η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για το σύνολο των ποσών των απαιτήσεων.

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό δημόσιο» ύψους € 18,2 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Υπόλοιπο ύψους € 15,90εκ. (2017: € 15,90 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 5.21 «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» και
- Μέρος της κίνησης της χρήσης του εν λόγω κονδυλίου αφορά αντιστροφή απαίτησης που είχε σχηματίσει η Εταιρεία λόγω σχηματισμού πρόβλεψης (αναφ. παρακάτω) σχετικά με διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.(ποσό €1,36 εκ. και €1,13 εκ. σημ. 5.25 και σημ. 5.30 αντίστοιχα). Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη κλειόμενη χρήση.

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2018: € 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., καθώς και επισφαλείς χρεώστες ύψους € 7,5 χιλ.

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 1/1/2018	**27.842.391**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	502.017
Υπόλοιπο 31/12/2018	**28.344.408**
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(3.247.867)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**25.096.541**

Ποσό ύψους € 1,37 (σημ 5.25) εκ. και € 1,13 εκ. (σημ. 5.30) αφορούν αντιστροφή πρόβλεψης που είχε σχηματίσει η Εταιρεία αναφορικά με για διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.. Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη κλειόμενη χρήση.

Για τη συγκριτική χρήση, ποσό ύψους € 1.130.047 που αφορά δεδουλευμένους τόκους τραπεζικών καταθέσεων, μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα» της σημείωσης «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» (5.8) στις «Λοιπές απαιτήσεις».

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 3.726.761 αφορούν τραπεζικές καταθέσεις οι οποίες δεν είναι διαθέσιμες προς την Εταιρεία λόγω εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ταμείο	252.098	374.678
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.438.862	3.453.655
Καταθέσεις όψεως	87.747.217	100.679.369
Σύνολο	**91.438.177**	**104.507.702**

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

5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2019 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.

5.13. 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.**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί ιδιόκτητων ακινήτων		-	2.223.768
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.215	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 ανταλαλλάγματος	5.2	661.537.997	629.261.284
Αποθεματικό από IAS 19		(540.329)	(438.697)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		241.009	489.464
Σύνολο		**782.504.094**	**771.765.936**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί ιδιόκτητων ακινήτων		-	2.223.768
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.215	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 ανταλαλλάγματος		661.537.997	629.261.284
Αποθεματικό από IAS 19		(540.329)	(438.697)
Σύνολο		**782.263.085**	**771.276.472**

Τακτικό Αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (Αρ. 158 ν. 4548/2018), 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 € 661.537.997 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους €32,3 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016.

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 φύση τους.

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, ποσό € 21.188.468 εκ των αποθεματικών που σχηματίστηκαν κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 παρ. 2 περ α' του Ν.3220/2004.

5.14. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2019	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Υπόλοιπο ζημιών προηγουμένων χρήσεων	(126.061.082)	(136.861.614)	(133.661.848)	(146.378.857)
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	(1.839.464)	(1.839.464)	(1.839.464)	(1.839.464)
Φορολογημένα αποθεματικά άρθρ.72 Ν.4172/2013	626.351	626.351	626.351	626.351
Αποτέλεσμα χρήσης	70.619.383	10.800.531	71.160.538	12.717.009
Σύνολο	**(56.654.813)**	**(127.274.196)**	**(63.714.423)**	**(134.874.961)**

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. 5.13 του παρόντος – Αφορολόγητα αποθεματικά).

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες € 133 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 5.13, 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.

5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημίωσης στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησης. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικών μελετών. Συγκεκριμένα, οι σχετικές μελέτες αφορούσαν 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	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,15%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	17,33	16,27
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,50%	2,00%
Κινητικότητα Προσωπικού	0,00%	0,00%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	121.968	65.472
Χρηματοοικονομικό κόστος	31.219	29.990
Κόστος διακανονισμών	8.454	12.838
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**161.641**	**108.300**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	101.632	86.524
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**101.632**	**86.524**

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.836.426**	**1.666.125**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	101.632	86.524
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(36.396)	(24.523)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	161.641	108.300
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**2.063.303**	**1.836.426**

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

	31/12/2019	**31/12/2018**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	96.336	18.657
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	5.296	67.867
	101.632	**86.524**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2019	14,55
31/12/2018	15,35

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:	**31/12/2019**
Από 0-1 έτη	280.123
Από 1-5 έτη	503.653
Από 5-10 έτη	833.447
Από 10 έτη και άνω	3.819.062
	5.436.285

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	*Ποσοστιαία Μεταβολή*
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	*1.957.604*	*-5%*
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	*2.179.101*	*+6%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	*2.168.447*	*+5%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	*1.966.347*	*-5%*

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 461 μόνιμους υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 413 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2019	31/12/2018
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	1.324.956
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	47.261.917	28.010.289
Σύνολο	**47.301.917**	**29.335.245**

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 2019 και 2018:

Απογραφή 1/1/2018	**29.337.058**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.388.239
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(2.390.052)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**29.335.245**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	17.966.672
Υπόλοιπο 31/12/2019	**47.301.917**

Σχεδόν το σύνολο της πρόβλεψης που σχηματίστηκε στη κλειόμενη χρήση, αφορά επιπρόσθετη πρόβλεψη σχετικά με την εκκρεμή νομική υπόθεση (σημ. 6.2).

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	11.397.363	11.916.643

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2018	**12.448.291**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(531.649)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**11.916.643**
Απογραφή 1/1/2019	**11.916.643**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**11.397.363**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ 5.21).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2019 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	7.235.867	496.400	11.131.868
Ακτές	989.552	951.520	2.665	35.367
Ξενοδοχεία	276.564	121.569	6.724	148.271
Λοιπά	337.331	241.984	13.491	81.856
Σύνολο	**20.467.582**	**8.550.939**	**519.279**	**11.397.364**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Ομολογιακά δάνεια	9.400.000	12.500.000
Τραπεζικός δανεισμός	48.126.347	60.924.069
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	65.871	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**57.592.218**	**73.424.069**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	12.797.722	12.797.722
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	46.787	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**15.944.509**	**15.897.722**
Σύνολο δανείων	**73.536.727**	**89.321.790**

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.

31/12/2019

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	5.839.717	67.697.010	73.536.727
	5.839.717	**67.697.010**	**73.536.727**

31/12/2018

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	6.442.941	82.878.849	89.321.790
	6.442.941	**82.878.849**	**89.321.790**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	15.932.730	15.897.722
Μεταξύ 2 και 5 ετών	35.564.449	44.823.989
Πάνω από 5 έτη	6.095.039	12.702.358
	57.592.218	**73.424.069**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.347.392	45.876.786
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.109.509	27.684.839
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.455.277	13.669.797
Σύνολο	**84.912.178**	**87.231.422**

Οι υποχρεώσεις € 45 εκ. περίπου (2018: € 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 2019 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2018	**28.220.727**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	15.948
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(551.836)
Υπόλοιπο 31/12/2018	**27.684.839**
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**27.109.509**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 1,7 εκ. περίπου (2018: € 2,6 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 € 10,69 εκ. περίπου.

5.20. 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.

5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές Εσωτερικού	18.978.333	16.421.609
Προμηθευτές Εξωτερικού	134.211	143.295
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	3.631.638	2.259.541
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.343.014	1.254.985
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	6.961.945	5.960.019
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	1.890.010	22.077.650
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	2.635
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	519.279	531.649
Έσοδα εκποιήσεων	90.822	78.903
Σύνολο	**33.595.484**	**48.773.883**

Οι υποχρεώσεις σε Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις ποσού € 3,6 εκ. περίπου (2018: € 2,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 6,9 εκ. περίπου (2018: € 5,9 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές. Ο λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) ποσού € 1,8 εκ. (2018: € 22,1 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		**22.077.650**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	202.332	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	340.130	
Επιχορηγήσεις	1.873.978	
Μεταφορά - συμψηφισμός υποχρέωσης προς Ελληνικό Δημόσιο	2.042.491	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	787.108	5.246.040
Σύνολο πόρων		**27.323.690**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	122.296	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	162.710	
Μεταφορά - συμψηφισμός απαίτησης από το Ελληνικό Δημόσιο	13.464.000	
Απόδοση σε Ελληνικό Δημόσιο έναντι οφειλής ΚΕΔ	10.000.000	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.684.674	25.433.680
		1.890.010

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

Το κονδύλι «Μεταφορά – συμψηφισμός απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο» ποσού €13,46 εκ. αφορά υπόλοιπο δανείου το οποίο μεταφέρθηκε στις 30.06.2019 με συμψηφιστική εγγραφή στον δοσοληπτικό λογαριασμό του Δημοσίου. Αντίστοιχα, το κονδύλι «Μεταφορά – συμψηφισμός υποχρεώσεων προς το Ελληνικό Δημόσιο» ποσού €2.042.491 αφορά διευθέτηση οφειλόμενων ποσών προς την 25η διευθ/ση του Υπ. Οικονομικών.

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

Το ποσό των €10.000.000 αφορά απόδοση προς το Ελληνικό Δημόσιο έναντι οφειλής της ΚΕΔ.

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.

5.22. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2019	31/12/2018
Πιστωτές Διάφοροι	5.112.013	7.049.159
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16.183	33.245
Διάφοροι φόροι – τέλη	2.123.577	2.152.675
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	801.938	704.369
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	326.583	392.608
Σύνολο	**8.416.834**	**10.368.596**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.607.735	2.156.838
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	126.727	109.358
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	162.151	167.381
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	40.274	68.456
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	8.395	9.339
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	14.718	10.699
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	76.652	76.209
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	201.139	159.073
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.656.275	4.457.204
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	544.736	508.743
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	3.643.299	2.982.374
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	31.611	40.905
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.135.670	1.011.520
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.880.090	1.902.957
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	216.592	254.077
Έσοδα από μισθώματα	34.934.775	32.808.600
Λοιπά έσοδα	667.265	685.900
Σύνολο	**50.948.108**	**47.409.633**

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

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2019 και 2018 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.910.088	7.740.567
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.053.968	3.845.782
Παροχές τρίτων		2.013.763	1.898.938
Λοιποί φόροι - τέλη		793.069	226.746
Διάφορα έξοδα		573.868	614.605
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.883.837	2.621.582
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	654.140	462.405
Έσοδα από ιδιόχρηση		(31.513)	(27.170)
Σύνολο		**19.851.220**	**17.383.455**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.538.303	4.336.944
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.778.037	4.598.355
Παροχές τρίτων		3.400.456	3.183.377
Λοιποί φόροι - τέλη		942.036	563.079
Διάφορα έξοδα		409.637	344.662
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	146.408	134.943
Σύνολο		**15.214.877**	**13.161.360**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.083.886	1.631.854
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.617	5.935
Παροχές τρίτων		548.883	497.240
Λοιποί φόροι - τέλη		302.990	181.104
Διάφορα έξοδα		407.991	226.117
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	86.822	78.718
Σύνολο		**3.435.189**	**2.620.968**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	15.545	9.793
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	308.761	44.564
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	551.836
Διάφορα έκτακτα έσοδα	1.952.155	1.586.271
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ. χρήσεων	2.112.473	1.813
Σύνολο	**4.964.264**	**2.194.277**

Στο κονδύλι «Εσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων» περιλαμβάνονται αντιλογισμοί προβλέψεων που είχαν σχηματιστεί σε προηγούμενες χρήσεις. Στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται έσοδο από πρόβλεψη που είχε σχηματίσει η Εταιρεία για διαφορές φορολογικού ελέγχου για την απορριφθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. (€1,37 εκ. σημ 5.9). Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή από την οποία δικαιώθηκε.

Ποσό ύψους € 1,36 εκ. (σημ 5.9) αφορά έκτακτο έσοδο λόγω τελεσιδικίας υπέρ της Εταιρείας της Ενδικοφανούς Προσφυγής για διαφορές φορολογικού ελέγχου σχετικά με την εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Διάφορα έκτακτα έσοδα».

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.456.658	6.499.016
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	14.457.515	-
Σύνολο	**17.914.173**	**6.499.016**

Τα € 14,5 εκ. αφορούν εκκρεμή νομική υπόθεση (σημ. 6.2).

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	50.761	114.970
Έκτακτες ζημίες	46.355	(2.500)
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	361.767	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.284.829	1.768.198
Σύνολο	**1.743.712**	**1.880.668**

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

– Ποσό € 1 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 απόφαση δικαστηρίου για το Σπήλαιο Δυρού

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

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2019 - 31/12/2019	**1/1/2018 - 31/12/2018**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-		250.000	1.043.635
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.947.375	2.250.252	1.947.375	2.250.252
Τόκοι υπερημερίας	1.549.086	4.194.340	1.549.086	4.194.340
Σύνολο	**3.496.461**	**6.444.592**	**3.746.461**	**7.488.227**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,94 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 1,5 εκ..

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

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	45
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.197	-
Τόκοι υπερημερίας επίδικων υποθέσεων	3.509.157	-
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	1.790.223	2.608.003
Σύνολο	**5.300.577**	**2.608.048**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 1,7 εκ. και αντίστοιχα € 2,5 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία αναγνώρισε τόκους υπερημερίας επίδικων υποθέσεων, αναφορικά με εκκρεμείς νομικές υποθέσεις (σημ. 6.2), συνολικού ύψους € 3,5 εκ..

5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης

Η Εταιρεία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος όπως περιεγράφηκε ανωτέρω (σημ. 5.20)

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2018 - 31/12/2018**
Φόρος εισοδήματος	2.270.788	-
Σύνολο Φόρου Εισοδήματος	**2.270.788**	**-**

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 (σημ. 5.9), πρόσθετος φόρος ανακρίβειας € 2.732.429,52 (σημ. 5.9) 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.

Στη κλειόμενη χρήση με την υπ΄αριθμόν 2750/2019 το διοικητικό εφετείο Αθηνών αποφάσισε την απόρριψη της Οριστικής Πράξης Διορθωτικού Προσδιορισμού Φόρου εισοδήματος με αριθμ. 1077/18-5-2017. Ως εκ τούτου η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδο ύψους € 2.270.787,99 που αφορούσε την διαφορά κύριου φόρου.

6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία

6.1. Μερίσματα

Τα μερίσματα καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά τη χρήση στην οποία εγκρίνονται από τον μέτοχο 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:

	31/12/2019	**31/12/2018**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	23.512.814	16.658.725
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	2.140.724	4.333.729
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.124.051	3.730.931
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	46.008	46.624
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	23.885.775	24.232.311
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.545.159	607.378
Σύνολο	**53.254.531**	**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, 2017,2018 και 2019 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, 2017 και 2018. Για τη χρήση 2019, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Η απορροφηθείσα εταιρεία 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 2019, 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 € 47 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 και συμπληρώθηκε στη συνέχεια με τις υπ' αριθμ. 555 και 633/2003 συμβάσεις αντίστοιχα (με την δεύτερη εκμισθώθηκε στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ και μία παρακείμενη έκταση), καθώς και την υπ' αριθμ. 1175/2009 σύμβαση, με την οποίαν ρυθμίστηκαν εκκρεμή συμβατικά θέματα.

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 ζητούσε, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί η εταιρεία να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 52.161.634 ευρώ ως διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010-2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της παρακείμενης έκτασης, να υποχρεωθούμε να καταβάλουμε στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των 24.952.181,31 ευρώ μετά τελών χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως από 1.1.2003 να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό του 1.229.420,44 ευρώ πλέον τέλος χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, να υποχρεωθεί η καθής να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για την υλική ζημία που υπέστησαν καθώς και ποσό 5.000.000 ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης ήτοι συνολικά 14.522.527 ευρώ 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. Η προσφυγή – αγωγή αυτή συζητήθηκε ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου και εξεδόθη επ' αυτής η υπ' αριθ. 20/2019 απόφαση, η οποία δέχεται εν μέρει την αγωγή και υποχρεώνει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 34.678.834 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των 21.209.354 ευρώ αυξημένο κατά 2,4% για τέλη χαρτοσήμου με τον συμφωνηθέντα συμβατικό τόκο εκ 5,9 % ετησίως για το χρονικό διάστημα από 1.1.2003 και μέχρι την επίδοση της αγωγής, έκτοτε δε νομιμοτόκως, το ποσό των 1.045.007 ευρώ αυξημένο κατά 2,4% για τέλη χαρτοσήμου, νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής και καταδικάζει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 820.000 ευρώ για δικαστική δαπάνη και σε όλες τις ως άνω εταιρείες το ποσό των 69.300 ευρώ. Επιπλέον, καταδικάζει την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» να καταβάλει

στην ΕΤΑΔ το ποσό των 20.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των 290.000 ευρώ

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, ποσό που συνιστά τα κέρδη που με βεβαιότητα θα είχε αποκομίσει κατά τη χρονική περίοδο 2005 – 2012, να καταδικασθεί η εναγομένη να καταβάλει ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης στην Αττικός Ήλιος το χρηματικό ποσό των 5.000.000 ευρώ, στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 5.000.000 ευρώ και στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό των 3.000.000 ευρώ. Η ως άνω αγωγή συζητήθηκε ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου και εξεδόθη επ' αυτής η υπ' αριθ. 24/2019 απόφαση του, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 64.955.567 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, το ποσό των 900.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των 100.000 ευρώ και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των 60.000 ευρώ.

Περαιτέρω οι αντίδικοί μας άσκησαν τις ακόλουθες αγωγές:

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 Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 3/2020 Διαιτητική Απόφαση, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 66.987.803,20 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 850.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 50.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ.

Επίσης, 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. Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 4/2020 Διαιτητική Απόφαση, η οποία δέχθηκε εν μέρει την αγωγή, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 26.552.304,00 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 700.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 70.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 150.000 ευρώ.

Εξάλλου, οι ως άνω εταιρείες κοινοποίησαν την από 7η Μάϊου 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. Επί της διαιτητικής αυτής αγωγής εξεδόθη η υπ' αριθ. 1/2020 Διαιτητική Απόφαση η οποία υποχρεώνει την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 292.716.254 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, καθώς και μέρος τη δικαστικής δαπάνης ύψους 1.400.000 ευρώ και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή της επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδικάζει την

«Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των 100.000 ευρώ και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των 60.000 ευρώ.

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. Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 2/2020 Διαιτητική Απόφαση με την οποία γίνεται δεκτή εν μέρει, αναγνώρισε την υποχρέωση της ΕΤΑΔ να καταβάλει στην ως άνω πρώτη ενάγουσα το ποσό των 43.960.000 ευρώ, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 600.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των 69.200 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως. Επιπλέον, καταδίκασε την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους 100.000 ευρώ.

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 τις 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. 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. Με την υπ' αριθ. 28/2019 απόφασή του το διαιτητικό δικαστήριο δέχθηκε κατά ένα μέρος την ως άνω διαιτητική αγωγή, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των 4.000.000 ευρώ, στην «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» το ποσό του 1.000.000 ευρώ και στην «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των 10.000.000 ευρώ, καθώς και το ποσό των 250.000 ευρώ για δικαστική τους δαπάνη και το ποσό των 69.300 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και του γραμματέα.

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 απόφασης, 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. Το διαιτητικό δικαστήριο με την υπ' αριθ. 29/2019 απόφασή του, απέρριψε την ως άνω διαιτητική αγωγή και καταδίκασε τις εταιρείες στην καταβολή στην ΕΤΑΔ μέρος της δικαστικής της δαπάνης, ποσού 40.000 ευρώ. Επίσης, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ως άνω εταιρείες το ποσό των 27.720 ευρώ ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως.

Κατά των ανωτέρων αναφερόμενων υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 29/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει και θα ασκήσει εμπροθέσμως όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους.

Ειδικότερα:

Α) Κατά της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 26.09.2019 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, καθώς και την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης, η οποία συζητήθηκε την 12.03.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Σημειώνουμε ότι με την υπ' αριθμ. 1064/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών (Διαδικασία Ασφαλιστικών Μέτρων) απερρίφθη η αίτηση της ΕΤΑΔ για αναστολή εκτέλεσης της διαιτητικής απόφασης.

Β) Κατά της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ είχε ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 17.12.2019 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, από την οποία παραιτήθηκε στις 19.02.2020. Παρά ταύτα, η συγκεκριμένη αγωγή συζητήθηκε την 20.02.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η ΕΤΑΔ, στις 19.02.2020 άσκησε εμπρόθεσμα νέα αγωγή ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 04.03.2021.

Γ) Κατά της υπ' αριθμ. 28/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.04.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 29/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγής ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 20.05.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 01/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 20.05.2021.

Κατά της υπ' αριθμ. 02/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσης της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.04.2021.

Κατά των υπ' αριθμ. 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ θα ασκήσει ενώπιον του Εφετείου Αθηνών αγωγές ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας των, στο αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα. Ο προσδιορισμός προς συζήτηση των αγωγών αναμένεται για την άνοιξη του 2021.

Δ) Κατά των αποφάσεων του Εφετείου Αθηνών επί των αγωγών ακυρώσεως, προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, από τον ηττηθέντα διάδικο.

Ε) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 Διαιτητικών Αποφάσεων, με τις οποίες η ΕΤΑΔ καταδικάστηκε στην καταβολή των αναφερόμενων ανωτέρω για έκαστη διαιτητική απόφαση δικαστικών δαπανών, η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών τις από 18.12.2019, 03.02.2020, 03.02.2020, 03.02.2020, 03.02.2020, 12.03.2020 και 12.03.2020 αντίστοιχες προσφυγές αγωγές, οι οποίες έχουν προσδιοριστεί προς συζήτηση για τις 17.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 31.03.2020, 19.05.2020 και 19.05.2020 αντίστοιχα με τις οποίες αιτείται την εξαφάνιση των σχετικών διατάξεων των διαιτητικών αποφάσεων. Εκ των προσφυγών αυτών, οι πέντε προσδιορισθείσες να συζητηθούν την 17.3.2020 και την 31.3.2020 ματαιώθηκαν, λόγω αναστολής λειτουργίας των Δικαστηρίων και θα επαναπροσδιορισθούν με την εκ νέου έναρξη λειτουργίας τους.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η ΕΤΑΔ θα εξαντλήσει τις νομικές και δικονομικές δυνατότητες που της παρέχει ο νόμος, για την ακύρωση του συνόλου των ανωτέρω διαιτητικών αποφάσεων.

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, η οποία πρόκειται να συζητηθεί στις 15.03.2022, καθώς και την από 14.6.2019 αίτηση προσωρινής ρύθμισης κατάστασης.. Επί της αιτήσεως αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 378/2020 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία έκανε δεκτή την ως άνω αίτηση, ανέστειλε τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης που περιγράφεται ανωτέρω μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης επί της ασκηθείσας ανακοπής και επιδίκασε στην ΕΤΑΔ το ποσό των 300 ευρώ ως δικαστική δαπάνη.

Περαιτέρω, 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, του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΟΥ και του ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΔΟΥΝΗ, 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, η ΕΤΑΔ και ο Δ. ΛΑΜΠΡΟΥ από 6.000.000€ στην καθεμία και η ΕΤΑΔ και ο Γ. ΔΟΥΝΗΣ από 4.000.000€ στην καθεμία, η οποία συζητήθηκε την 18-4-2019. Επί της ως άνω αγωγής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3982/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών που απορρίπτει την αγωγή και επιδικάζει στους εναγόμενους το ποσό των 20.000 ευρώ ως δικαστική δαπάνη.

Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ έχει ασκήσει κατά της απορροφηθείσας από την ΕΤΑΔ εταιρείας «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και του πρώην Προέδρου αυτής Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 20-2-2015 αγωγή της, με την οποία ζητά 20.000.000€ για ηθική βλάβη, η οποία συζητήθηκε την 9.5.2019 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2019.

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.

Δεσμεύσεις μισθώσεων ακινήτων της Εταιρείας λειτουργούσας ως μισθώτριας.

Η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία αναφοράς, έχει τις ακόλουθες δεσμεύσεις αναφορικά με μισθώσεις κτηρίων και μεταφορικών μέσων :

	31/12/2019	31/12/2018
Έως ένα (1) έτος	47.570	42.053
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	66.558	83.868
Πέραν των πέντε (5) ετών	-	332
	114.128	**126.253**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	15.091	19.687
Έξοδα από αγορά παγίων περουσιακών στοιχείων	17.383	-

	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	2.104	4.437

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	241.978

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από μερίσματα	-	393.631

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα από μισθώματα	5.366.138	5.177.098

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες (μισθώματα)	17.264	24.594

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Έσοδα από μισθώματα	1.216.724	1.206.111
Έσοδα από μερίσματα	250.000	650.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.596.343	1.310.740

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 423.707 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 ανήλθαν στα € 455.459. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2018 - 31/12/2018
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	257.399	313.288
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	166.308	142.170
	423.707	**455.459**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.172.636 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2018 – 31/12/2018 (17 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 855.281.

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) Αλλαγή σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/05/2020 αποφάσισε το προσδιορισμό του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του προέδρου του Δ.Σ. Εφεξής η σύνθεση του ΔΣ είναι η εξής:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	
Αντώνιος Μπέζας	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Σωτήριος Μαρκατος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

β) Πανδημία Covid-19

Για τη χρήση 2020 η πανδημία αναμένεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα:

Προβλέπεται να επέλθει μείωση των εσόδων της τάξης των 5,2 εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό λόγω της αναστολής λειτουργίας των επιχειρηματικών μονάδων για την περίοδο του lockdown. Επιπλέον, αναμένεται συρρίκνωση των εσόδων κατά 3,9εκ.€ σε σύγκριση με τον αρχικό προϋπολογισμό η οποία οφείλεται στη μειωμένη καταβολή μισθωμάτων κατά 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις - μισθωτές της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Οι ανωτέρω μειώσεις αφορούν κυρίως στα έσοδα χερσαίας ζώνης Μαρίνων, Ξενοδοχεία και Τουριστικά Συγκροτήματα, Παραθαλάσσιες Εκτάσεις, Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος και Κάμπινγκ.

Η Εταιρεία μας στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών της, έχει λάβει εξ αρχής τα μέτρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία και που έχουν προτείνει οι ειδικοί επιστήμονες, έναντι της πανδημίας του covid -19.

Πιο συγκεκριμένα η Εταιρεία:

- Επένδυσε σε Ψηφιακά μέσα, όπως άμεση εφαρμογή νέων μεθόδων τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού
- Εφάρμοσε την εκ περιτροπής φυσικής παρουσίας στους χώρους εργασίας
- Προχώρησε στη λήψη μέτρων και στην χορήγηση ειδών προστασίας για το σύνολο του προσωπικού, τόσο στα κεντρικά της όσο και στο σύνολο των επιχειρηματικών της μονάδων και των περιφερειακών της κλιμακίων ανά την Ελλάδα
- Ενημέρωσε με επαναλαμβανόμενες οδηγίες το προσωπικό όσον αφορά στις ενδεδειγμένες μεθόδους προφύλαξης στο χώρο εργασίας
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των εργασιακών χώρων
- Ενίσχυσε σημαντικά τον τομέα του πιστωτικού ελέγχου και των ληξιπρόθεσμων οφειλών για την διαφύλαξη των εσόδων της
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα
- Έκανε εκτεταμένη χρήση των τηλεδιασκέψεων και περιορισμό των φυσικών συναντήσεων.

Επιπλέον η Διοίκηση της εταιρίας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις της πανδημίας και προσαρμόζει τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προκύπτουν στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, όχι μόνο όσον αφορά την διαχείριση, αλλά και την στρατηγική της για τις επενδύσεις και εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της.

γ) Απόφαση του ΣτΕ για τη μεταβίβαση 10.119 ακινήτων του Δημοσίου

Με την υπ' αριθμ. 86/18.6.2018 (ΦΕΚ/ Β' 2317/19.6.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ), εξουσιοδοτήθηκε ο Υπουργός Οικονομικών να εκδώσει τις χετικές πράξεις και να προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια προς μεταβίβαση στην ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα [10.119] ακινήτων, κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτά εξειδικεύονται με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στο Παράρτημα Ι.. Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης του ΚΥΣΟΙΠ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΟΙΚ 0004586 ΕΞ2018/19.6.2018 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β' 2320/19.6.2018), με την οποία προβλέφθηκε η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ Α.Ε., κατ' άρθρα 196 παρ. 6 και 209 του ν. 4389/2016, των ανωτέρω δέκα χιλιάδων εκατόν δεκαεννέα (10.119) ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που διαλαμβάνονταν στην αριθμ. 86/18.06.2018 (ΦΕΚ Β' 2317/19.06.2018) απόφαση του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής (ΚΥΣΟΙΠ).

Ωστόσο στα 10.119 ακίνητα που θα περιέρχονταν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε., με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ Α.Ε. (Μητρώο/MIS), ως καταγεγραμμένα δημόσια ακίνητα (ΑΒΚ), δυνάμει των διατάξεων του ν. 973/1979 σε συνδυασμό με το άρθρο 196 του ν. 4389/2016 . Εξ αυτών των 2.445 ακινήτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών και ήδη καταχωρισμένων στο Μητρώο της ΕΤΑΔ δυνάμει των ανωτέρω διατάξεων, υπάρχουν 215 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2019 ποσού € 78 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα θεωρούμε ότι οι πρόσφατες αποφάσεις του ΣτΕ (Δ' Τμήμα) με αριθμούς 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934/2020, με τις οποίες ακυρώνονται οι υπ" αριθμ. 86/18.6.2018 και 0004586ΕΞ2018/ 19.6.2018 αποφάσεις του Κυβερνητικού Συμβουλίου Οικονομικής Πολιτικής και του Υπουργού Οικονομικών, δεν θα έχουν καμία επίδραση στα ακίνητα που έχουν αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ Α.Ε..

δ) Υπογραφή προσυμφώνου με την Fulgor για την πώληση ακινήτου

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στη σύναψη προσυμφώνου με την εταιρεία FULGOR A.E. για την πώληση ακινήτου στο Δήμο Λουτρακίου - Αγίων Θεοδώρων.

Πρόκειται για ακίνητο που συνορεύει με την υφιστάμενη λειτουργούσα βιομηχανική μονάδα της FULGOR A.E. και αποσκοπεί στην επέκταση της παραγωγής, πωλήσεών της στο εξωτερικό, και αύξησης των θέσεων απασχόλησης στην περιοχή.

Το ύψος του αντιτίμου που θα λάβει η Εταιρεία ανέρχεται στο ύψος των € 973.850

ε) Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης

Την 13/2/2020 η Εταιρεία προχώρησε στη διακοπή της συνεργασίας με ιδιώτη που διαχειρίζονταν το πάρκινγκ στην περιοχή των Δικαστηρίων λόγω οφειλών του διαχειριστή. Από τις 24/2/2020 η Εταιρεία επαναλειτούργησε το χώρο με ιδία μέσα.

στ) Κατάσχεση δεσμευμένου ποσού

Την 24/6/2020 ο Δήμος Μαραθώνα με τον οποίο η Εταιρεία εμπλέκεται σε δικαστική υπόθεση, προχώρησε σε κατάσχεση και ανάληψη δεσμευμένου ποσού ύψους € 2.717.454,65 από τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας. Η Εταιρεία εναντίον του εν λόγω κατασχετηρίου έχει ασκήσει Ανακοπή, η οποία αναμένεται να εξεταστεί την 12/11/2020. Παράλληλα, έχει καταθέσει β' Προσφυγή κατά της αρχικής απόφασης επιβολής δημοτικών και ανταποδοτικών τελών ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και η οποία αναμένεται να εκδικαστεί την 14/1/2021.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 20/7/2020.

Αθήνα, 20/7/2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Αντώνιος Μπέζας	Στέφανος Δ. Βλαστός

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

pwc

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494