Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.03.15 14:58:16 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,15/03/2022
Αριθ. Πρωτ.:2598172

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΤΑΔ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **3113401000**.

Την **15/03/2022** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2815281 οι εγκεκριμένες από την 09/03/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2815282 η από 09/03/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«GRANT THORNTON ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**, Α.Φ.Μ. 094399329-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 121548701000, και (Δ/νση : ΖΕΦΥΡΟΥ 56 ΤΚ , ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην ΑΘΗΝΑ το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1907.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 30221.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2020

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2020

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 07/07/2020 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr.

Οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν δε κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού κατά την 31/12/2020, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1/1/2020 έως 31/12/2020.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης

Κωνσταντίνος Κωτσάκος

ΑΔΤ ΑΟ516407

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα

Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

PricewaterhouseCoopers
Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου **5**
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **32**
1. Οικονομικές Καταστάσεις **36**
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 36
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 37
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 38
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 39
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 40
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **41**
2. Γενικές Πληροφορίες **41**
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών **42**
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 42
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 42
3.3. Ενοποίηση 44
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 45
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 45
3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 46
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 47
3.8. Προκαταβολές μισθωμάτων 47
3.9. Μισθώσεις 47
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 49
3.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 49
3.12. Αποθέματα 51
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 51
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 51
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 51
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 51
3.17. Επιχορηγήσεις 52
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 52
3.19. Δάνεια 52
3.20. Προβλέψεις 53
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 53
3.22. Αναγνώριση εσόδων 53
3.23. Διανομή μερισμάτων 54
3.24. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 54
3.25. Αναταξινομήσεις 57
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου **57**
4.1. Κίνδυνος αγοράς 57
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 57
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 57
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 57
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 58
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 58
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **60**
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 60
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 60
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 61
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 62
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 67
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 68
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 69
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 69
5.7. Αποθέματα 70
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 70
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 71
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις 72

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 72
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 72
5.13. Λοιπά αποθεματικά 72
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 74
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 75
5.16. Λοιπές προβλέψεις 76
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 77
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις 77
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 78
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 79
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 79
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις 80
5.23. Κύκλος εργασιών 81
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 81
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 82
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 82
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 82
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 82
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 83
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 83
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 84
6.1. Μερίσματα 84
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 84
6.3. Δεσμεύσεις 91
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 92
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 93
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 93

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ 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 ν. 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 2020, 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) 6 Ολυμπιακά Ακίνητα, (γ) περίπου, 71.700 τίτλοι ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου καθώς και (δ) 433 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 πρέπει να προβλέπονται διαδικασίες καταβολής στην ΕΤΑΔ ελάχιστου τιμήματος.

Στις βασικές προτεραιότητες, που, σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του Μοναδικού Μετόχου, περιλαμβάνει ο στρατηγικός και επιχειρησιακός σχεδιασμός της ΕΤΑΔ, συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων 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 31/12/2020 στις επενδύσεις σε ακίνητα του ενεργητικού της εταιρείας είναι καταχωρημένα 2.645 ακίνητα).
- 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 Δημόσιας Περιουσίας και η δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα με συνέργεια των κατά περίπτωση φορέων.
- Η διαβούλευση με 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.

Κατά τη χρήση του 2020 η σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας είχε την ακόλουθη μορφή:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 03/06/2020)
   (για το 2019 και έως 31/5/2020, Πρόεδρος διετέλεσε ο Ιωάννης Πολύζος)
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
3. **Σωτήριος Μαρκάτος,** Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
   (ημερομηνία αποχώρησης 28/02/2021)
4. **Ιωάννης Φίλος**, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Πολυχρόνης Γριβέας**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου (έως 16/09/2020), Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου (από 16/09/2020), Μη Εκτελεστικό Μέλος

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, Υφυπουργός Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης (2013-2014) αρμόδιος για την κοινωνική ασφάλιση και Γενικός Γραμματέας του Δήμου Πρέβεζας (2019-2020). 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 Χαρά Βαρδακάρη σπούδασε οικονομικά στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς με εξειδίκευση στην Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου MBA in Finance από το Πανεπιστήμιο École Normale Supérieure στο Παρίσι. 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. Υπήρξε υψηλόβαθμο στέλεχος στη Τράπεζα HSBC (Corporate & Private Banging) καθώς και σε μεγάλες ελληνικές συστημικές τράπεζες και σε θυγατρικές αυτών και συνέβαλε στην ανάπτυξη του Factoring στην Ελλάδα, ως ανώτατο Διευθυντικό Στέλεχος στην ABC FACTORS A.E.. Τα τελευταία δεκατέσσερα 14 χρόνια κατείχε τη θέση της Διευθύνουσας Συμβούλου στην Πειραιώς Factoring A.E., ως Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου της ίδιας εταιρείας.

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. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος (από 16/09/2020) – 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 επτά φορές κατά το 2020 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τις εργασίες της.

Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης (Management Committee)

Στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης συμμετέχουν ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Εντεταλμένος Σύμβουλος και οι Γενικοί Διευθυντές της Κεντρικής Υπηρεσίας. Κατά την κρίση της διοίκησης, στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης δύναται να συμμετέχει η Νομική Υποστήριξη της Διοίκησης δια του Νομικού Συμβούλου Διοίκησης, ο Διευθυντής της Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού 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 2020 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο το 2021.

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
- 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.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διενήργησε έλεγχο Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) για θέσεις Προϊσταμένων Υποκαταστημάτων. Για το 2020 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 και του ομίλου, 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 2020, 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 2020

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 36,9 εκατ. έναντι ποσού € 50,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019), δηλαδή μειώθηκε κατά ποσοστό 27,59%Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 68,39% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2020 παρουσιάζουν μια μείωση κατά ποσοστό 27,78% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2020 σε € 38,23 εκατ., μειωμένο κατά ποσοστό 34,26% σε σχέση με τη χρήση 2019, οπότε είχε ανέλθει σε € 58,16 εκατ.

Πίνακας 1

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας στις 31/12/2020 και στις 31/12/2019

	Εταιρεία			
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**Μεταβολή**	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	17.847	19.851	(2.004)	-10,1%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	13.257	15.215	(1.958)	-12,9%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.094	3.435	(341)	-9,9%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	3.446	17.914	(14.468)	-80,8%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	589	1.744	(1.155)	-66,3%
Λειτουργικό Κόστος	**38.233**	**58.159**	**(19.926)**	**-34,3%**

Τα Αποτελέσματα (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας επιδεινώθηκαν κατά € 96,56 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2020 σε ζημίες € 26,12εκ. έναντι κερδών ύψους € 70,44 εκατ. το 2019. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την μείωση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € 72,69 εκ. το 2019 σε € (26,12) το 2020.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2020 σε € 2,92 εκ., από τα οποία € 242 χιλ. αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέας ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 3,75 εκ. το 2019 . Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2020 σε € 234 χιλ. έναντι € 5,3 εκ. το 2019.

Τα Αποτελέσματα (Ζημίες) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2020) σε € 23,44 εκ. έναντι κερδών € 71,16 εκ. την περσινή χρήση (2019), σημειώνοντας αρνητική μεταβολή € 94,60 εκ.

2. *Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας*

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2020 ανήλθαν σε € 1.155 εκ. έναντι € 1.143 εκ. την προηγούμενη χρήση (2019). 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.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2021, 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 € 43,93 εκατ. έναντι € 59,53 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019). Από αυτές, ποσό € 43,71 (2019: € 59,29 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 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2020 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 43,62 εκατ. έναντι € 49,76 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019).

Από αυτές, ποσό € 14,71 εκ. (2019: € 15,9 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 2020 στο ποσό € 1.060,33 εκατ. έναντι ποσού € 1.027,6 εκατ. την συγκριτική χρήση (2019). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 103 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 € 72,86 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 81,48%, έναντι 79,73% την περσινή χρήση (2019). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 68,48 εκατ.. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2020 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 18,53% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 20,27% την περσινή χρήση (2019). Συγκεκριμένα, την 31.12.2020 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 241,06 εκατ. έναντι € 261,22 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019), ήτοι μείωση ποσοστού 7,72 %. Αναλυτικότερα την 31.12.2020 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 57,59 εκατ. (2019: € 57,96 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 183,48 εκατ. (2019: € 203,27 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 42,88 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 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 14,76 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 A.E και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31/12/2020	%	31/12/2019	%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	146.685.565 / 1.304.256.339	11,25%	145.439.077 / 1.296.123.089	11,22%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.157.570.774 / 1.304.256.339	88,75%	1.150.684.012 / 1.296.123.089	88,78%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	1.063.191.721 / 241.064.622	441,04%	1.034.899.282 / 261.223.807	396,17%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	241.064.622 / 1.304.256.343	18,48%	261.223.807 / 1.296.123.089	20,15%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.063.191.721 / 1.304.256.343	81,52%	1.034.899.282 / 1.296.123.089	79,85%

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.063.191.721 / 1.157.570.774	91,85%	1.034.899.282 / 1.150.684.012	89,94%

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	-27.638.310 / 1.063.191.721	-2,60%	68.348.596 / 1.034.899.282	6,60%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	-26.121.781 / 1.304.256.339	-2,00%	70.443.866 / 1.296.123.089	5,43%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	101.884.687 / 57.585.409	176,93%	91.438.177 / 57.956.828	157,77%

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2020	**%**	**31/12/2019**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	146.685.565 / 1.301.396.079	11,27%	145.439.077 / 1.288.822.469	11,28%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.154.710.514 / 1.301.396.079	88,73%	1.143.383.392 / 1.288.822.469	88,72%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	1.060.331.466 / 241.064.617	439,85%	1.027.598.662 / 261.223.807	393,38%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	241.064.617 / 1.301.396.083	18,52%	261.223.807 / 1.288.822.469	20,27%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.060.331.466 / 1.301.396.083	81,48%	1.027.598.662 / 1.288.822.469	79,73%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.060.331.466 / 1.154.710.514	91,83%	1.027.598.662 / 1.143.383.392	89,87%
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	-23.436.127 / 1.060.331.466	-2,21%	68.889.750 / 1.027.598.662	6,70%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων	-26.121.781	-2,01%	70.443.866	5,47%

Σύνολο ενεργητικού	1.301.396.079		1.288.822.469	
Ταμειακά διαθέσιμα	101.884.687	176,93%	91.438.177	157,77%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.585.404		57.956.828	

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 οκτώ (18) 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:

	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (έσοδα/κατηγορία) κατηγορία)
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες (€5,2 εκ)
2.	Μαρίνα Αλίμου, Αττική (€4,6 εκ)
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης (€0,6 εκ)
	Ιαματικές Πηγές (€0,1 εκ)
4.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια (€35 χιλ)
5.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία (€31 χιλ)
6.	Ιαματική Πηγή Κύθνου, Κυκλάδες (-)
7.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας, Σέρρες (€6 χιλ)
8.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα (€35 χιλ)
	Χιονοδρομικά Κέντρα (€1,9 εκ)
9.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία (€1,7 εκ)
10.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα (€0,2 εκ)
	Κάμπινγκ (€0,2 εκ)
11.	Κάμπινγκ Φαναρίου, Κομοτηνή (€0,1 εκ)
12.	Κάμπινγκ Καλάνδρας, Χαλκιδική (-)
13.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη (€0,1 εκ)
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις (€3,6 εκ)
14.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα (€0,6 εκ)
15.	Γκολφ Αφάντου, Ρόδος (€23 χιλ)
16.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία (€0,5 εκ)
17.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική (€2,2 εκ)
18.	Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης (€0,3 εκ)

Την 31/12/2020 η Εταιρεία διατηρεί τη διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση μεγάλου αριθμού Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, οι πιο σημαντικές από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

1	Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου (TAE-KWO-DO)
2	Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου
3	Ολυμπιακό Κέντρο Γουδί
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 2020 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για όσες περιπτώσεις θέσεων απαιτείτο.

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 websites (κεντρικό, Υποκ/των) ή σε εμφανή σημεία όπου δεν υπάρχει website.
Επίσης, με την σύμπραξη των ΜΑΔ και ΜΠΣ και υπό τις οδηγίες της DPO δημιουργήθηκε πλατφόρμα για την ηλεκτρονική υποβολή Δηλώσεων των εργαζομένων, με την οποία δεσμεύονται να διαφυλάσσουν τα προσωπικά δεδομένα τρίτων (πελατών, προμηθευτών, προσωπικού), κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους. Οι άνω Δηλώσεις αποτελούν Παραρτήματα εκάστης 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 2020, 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 2020

Η Εκτελεστική Διοίκηση της ΕΤΑΔ:

α) Στο πλαίσιο της πανδημικής κρίσης, έλαβε όλα τα μέτρα σε συνεργασία με την Πολιτεία για την προστασία και ασφάλεια του κοινού αλλά και των μισθωτών της και επιτάχυνε τις όποιες διαδικασίες για να λειτουργήσει σε ψηφιακούς ρυθμούς.
β) Δρομολόγησε στο πλαίσιο του σχεδιασμού της ένα ευρύ πρόγραμμα αξιοποίησης μεγάλων ακινήτων σε όλη τη χώρα (μεγάλες παραθαλάσσιες εκτάσεις, ακίνητα ειδικού τύπου).
γ) Αντιμετωπίζει πλέον όλα τα αιτήματα των Οργανισμών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης μόνο βάση ανταλλάγματος καθώς δεν υφίστανται πλέον παραχωρήσεις άνευ ανταλλάγματος.
δ) Πέτυχε ταμειακές ροές υψηλότερες των μισθωτικών αξιών του έτους.
ε) Υπέβαλε συγκεκριμένες προτάσεις-τροπολογίες σε νευραλγικά ζητήματα που ταλανίζουν την Εταιρία επί σειρά ετών.
στ) Ξεκίνησε την υλοποίηση ενός εκτεταμένου προγράμματος εξορθολογισμού υφιστάμενων συμβάσεων και μείωσης των ληξιπρόθεσμων οφειλών.
ζ) Προσέθεσε νέες υπηρεσίες στις Επιχειρηματικές Μονάδες που διαχειρίζεται.

<u>Διαχείριση της Πανδημίας Covid-19</u>

Η Εκτελεστική Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία ανέλαβε μόλις 3 μήνες πριν την έναρξη της πρωτοφανούς κρίσης του Covid-19, διαχειρίστηκε με μοναδικό τρόπο τις αλλαγές και επιπτώσεις της Πανδημίας, με γνώμονα ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και εφαρμόζοντας ενέργειες εφάμιλλες των ιδιωτικών εταιριών. Η Διοίκηση της ΕΤΑΔ έλαβε εγκαίρως όλα τα

απαραίτητα μέτρα και, με πρωτοφανή επιτυχία, διαχειρίστηκε όλους τους τομείς που επηρεάστηκαν όπως το management, οι μισθώσεις και οι Επιχειρηματικές Μονάδες. Ειδικά για την διαχείριση των τελευταίων, η ΕΤΑΔ εν μέσω της πανδημίας επέδειξε υποδειγματική ετοιμότητα και προσαρμοστικότητα στα δεδομένα της υγειονομικής κρίσης, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική διαχείριση των Επιχειρηματικών Μονάδων, σε στενή συνεργασία με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς της Πολιτείας, ένα εγχείρημα ιδιαίτερα δύσκολο λόγω, όχι μόνο του αυξημένου αριθμού πελατών που υποδέχεται αλλά και λόγω της εξαιρετικής διαφοροποίησης που παρουσιάζουν (χιονοδρομικά κέντρα, ιαματικές πηγές, μαρίνες, οργανωμένες πλαζ, κλπ.).

Η ΕΤΑΔ εξαρχής παρακολούθησε στενά τις εξελίξεις της πανδημίας και προσάρμοσε τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προέκυπταν στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, όσον αφορά τη διαχείριση, αλλά και την στρατηγική της για τις επενδύσεις και την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της.

Η πανδημία επηρέασε σημαντικά τη λειτουργία της εταιρείας και την πορεία της υλοποίησης των οικονομικών της, με δεδομένες τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία στη λειτουργία των επιχειρήσεων και κατ' επέκταση στην εθνική οικονομία.

Ιδιαίτερα αυξημένες ήταν οι επιπτώσεις στις μισθώσεις εταιρειών, η λειτουργία των οποίων ανεστάλη πλήρως ή περιορίστηκε σύμφωνα με τα μέτρα που επέβαλε η Πολιτεία. Η κατακόρυφη μείωση του εξωτερικού, αλλά και του εσωτερικού τουρισμού, το 2020, επηρέασε σημαντικά τους μισθωτές της ΕΤΑΔ και κατ' επέκταση τόσο τα έσοδα της εταιρείας, όσο και το προφίλ των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς αυτήν. Σημειώνεται ότι το ποσοστό των εσοδών της εταιρείας από μισθώσεις, προέρχεται σχεδόν κατά 82% από εταιρείες οι δραστηριότητες των οποίων επλήγησαν από την πανδημία (π.χ. τουριστικές, επισιτιστικές, εμπορικές).

Ωστόσο, εν μέσω της δύσκολης συγκυρίας, έχει γίνει σημαντική προσπάθεια για συμφωνία διακανονισμών οφειλών, την εξυγίανση υφιστάμενων συμβάσεων αλλά και ενεργειών ανάκτησης ακινήτων μετά από καταγγελία συμβάσεων και αποβολές μισθωτών (Ergon, Sportswear, Ακτή Βάρκιζας), τα οποία έχουν ή πρόκειται να επανατοποθετηθούν στην αγορά.

Μέτρα Κατά της Πανδημίας Covid-19

Η ΕΤΑΔ στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών της, τηρεί απαρέγκλιτα από την πρώτη στιγμή τα μέτρα που έχει θεσπίσει η Πολιτεία, για την αντιμετώπιση και μείωση της διασποράς του κορωνοϊού. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία:

- Επένδυσε σε Ψηφιακά μέσα, όπως η άμεση εφαρμογή νέων μεθόδων τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού.
- Εφάρμοσε την εκ περιτροπής φυσική παρουσία στους χώρους εργασίας.
- Προχώρησε στη λήψη μέτρων και στη 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.
- Προέβη στην αποστολή ενημερωτικών επιστολών προς όλο το ανθρώπινο δυναμικό της ΕΤΑΔ σχετικά με τις ενδεδειγμένες μεθόδους προφύλαξης στο χώρο εργασίας.
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των εργασιακών χώρων.
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα.
- Έκανε εκτεταμένη χρήση των τηλεδιασκέψεων και περιόρισε τις φυσικές συναντήσεις.
- Προχώρησε στην υλοποίηση Covid-19 test για το σύνολο του προσωπικού των κεντρικών της γραφείων.
- Εγκατέστησε θερμοκάμερες στα κεντρικά της γραφεία και σε δύο Επιχειρηματικές Μονάδες (Σπήλαια Διρού και Αχίλλειο Μουσείο) και απέκλεισε, για τεχνικούς λόγους, τα χιονοδρομικά κέντρα και τις πλαζ.

Στρατηγικές Αποφάσεις

Ολοκληρώθηκαν από την Εκτελεστική Διοίκηση σημαντικές διαπραγματεύσεις και υπήρξαν σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. για κύριες μισθώσεις σε μαρίνες, και ακίνητα εμπορικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Μαρίνα Φλοίσβου, Παλαιό Φάληρο, Αττική
- Κατάστημα Μαρμαρίδης, Ακαδημίας, Κέντρο Αθήνας

- Μαρίνα Αθηνών (ΣΕΦ), Πειραιάς, Αττική
- Πάρκινγκ Ζαλοκώστα, Κολωνάκι, Αθήνα
- Πάρκινγκ Πρωτομαγιάς (Δικαστήρια Ευελπίδων), Αθήνα
- Κάμπινγκ Μπάτη, Καβάλα
- ΑΒ Βασιλόπουλος Ηλιούπολη, Αττική
- Τεβιτούρ (Δελφίνια), Γλυφάδα, Αττική

Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Για το 2020, σημαντική πρόοδος συντελέστηκε στη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών παρά τη δυσμενή οικονομική συγκυρία λόγω Covid-19. Πιο συγκεκριμένα, με την εντατικοποίηση των διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου και εισπράξεων οφειλών, η εταιρεία προχώρησε:

- Στην είσπραξη ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού ~ €3,0 εκατ.
- Σε διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού ~ €10,0 εκατ.
- Σε βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού ~ €6,2 εκατ.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Η εξάπλωση της πανδημίας και τα συνεπακόλουθα μέτρα περιορισμού της οικονομικό-κοινωνικής δραστηριότητας, επηρέασαν σημαντικά και τα οικονομικά αποτελέσματα των Επιχειρηματικών της Μονάδων, καθώς σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμόστηκε η υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας.

- Το Αχίλλειο Μουσείο και τα Σπήλαια Διρού ανέστειλαν τη λειτουργία τους στις 07.11.2020 λόγω Covid-19. Η δραστική απώλεια εσόδων αντιμετωπίστηκε με έκτακτες δράσεις περιορισμού των δαπανών των Επιχειρηματικών Μονάδων αλλά και επιθετική εμπορική πολιτική, όπου αυτό ήταν δυνατόν.
- Αξιοποιήθηκε με τον καλύτερο τρόπο η λειτουργία της Ακτής Βουλιαγμένης για όσο διάστημα επετράπη η λειτουργία της, συμβάλλοντας κατά μεγάλο ποσοστό στην κερδοφορία της περιόδου, όπως και αναμένεται να επιδράσει θετικότατα και κατά τη διαχειριστική περίοδο του 2021, με το άνοιγμα των οργανωμένων παραλιών.

Στρατηγικές Ενέργειες

Στρατηγικές ενέργειες που συνέβαλαν στην κερδοφορία της εταιρίας:

- Με συνοπτικές διαδικασίες, η ΕΤΑΔ έληξε μια προβληματική σχέση δεκαετίας αναφορικά με το Parking Θεσσαλονίκης και επαναλειτούργησε την συγκεκριμένη Επιχειρηματική Μονάδα μετά από ζημία €10,7 εκατ. την οποία και βεβαίωσε στην εφορία, όπου είχαν βεβαιωθεί άλλα €6,1 εκατ.
- Την 13η Μαΐου 2020 υπεγράφη η Σύμβαση Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου και η παράδοση του Ακινήτου ολοκληρώθηκε με επιτυχία στις 31.12.2020.
- 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 βελτιωθεί η διεθνής οικονομική συγκυρία.
- Ολοκληρώνεται η επικαιροποίηση του κανονισμού μισθώσεων και πωλήσεων της ΕΤΑΔ, σύμφωνα με βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, ενώ θα αναθεωρηθεί και η πολιτική των παραχωρήσεων με σκοπό να μειωθούν στο έπακρο οι παραχωρήσεις άνευ ανταλλάγματος.

Παράλληλα, σε συνεργασία με τη Νομική Υποστήριξη της Γενικής Διεύθυνσης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης προχώρησαν και νομικές/δικαστικές ενέργειες για προβληματικές μισθώσεις και σε συνεργασία με τον Τομέα Πιστωτικού Ελέγχου υλοποιήθηκαν όλες οι σχετικές ενέργειες για την παρακολούθηση και εφαρμογή των νομοθετικών διατάξεων που θεσμοθετήθηκαν για την αντιμετώπιση της πανδημίας:

- Συγκέντρωση στοιχείων (Υ/Δ ΕΡΓΑΝΗ) από μισθωτές και υποβολή σχετικών δηλώσεων Covid-19 στο TAXIS.
- Εξέταση αιτημάτων μισθωτών για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος λόγω Covid-19.

- Ενημέρωση μισθωτών για σχετικά μέτρα.

Επιπλέον, η εταιρεία προέβη στη δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου στην ΑΑΔΕ για το σύνολο των συμβάσεων μίσθωσης και παραχώρησης που διαχειρίζεται και σύμφωνα με τα οριζόμενα από το νέο θεσμικό πλαίσιο.

Α.14. Αξιοποίηση Ακινήτων και Διαχείριση Μισθώσεων

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν συμφωνηθεί με την ΕΕΣΥΠ για το 2020 η ΕΤΑΔ α) υλοποίησε υφιστάμενους διαγωνισμοί και νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων β) εξυγίανε υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων και γ) ανακοίνωσε νέους διαγωνισμούς πωλήσεων και μίσθωσης ακινήτων.

Μικρά Ακίνητα | Πωλήσεις

Κατά τη διάρκεια του 2020, η εταιρεία συνέχισε με επιτυχία το πρόγραμμα διάθεσης μικρών ακινήτων προς πώληση μέσω των ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction).

- Ολοκληρώθηκε η πώληση 9 αστικών ακινήτων (8 διαμερίσματα και 1 πολυκατοικία) και 1 οικοπέδου, τα οποία αντιστοιχούν σε 32 ιδιοκτησίες, έναντι του συνολικού ποσού των €1,242 εκατ.
- Προκηρύχθηκαν 32 διαγωνισμοί πώλησης για αστικά ακίνητα (διαμερίσματα) σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκ των οποίων 9 είναι σε στάδιο υπογραφής συμβολαίου με εκτιμώμενο έσοδο €1,150 εκατ. και 15 σε στάδιο εξέλιξης.
- Εγκρίθηκε, για διευκόλυνση, η απ' ευθείας πώληση εδαφικής έκτασης στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου με σκοπό την εκτέλεση έργου για τη μετατόπιση της παραλιακής οδού για την αναβάθμιση του κρατικού αερολιμένα Χίου.

Μικρά Ακίνητα | Μισθώσεις

Παράλληλα, η ΕΤΑΔ προχώρησε στην υλοποίηση του προγράμματος αξιοποίησης μέσω μίσθωσης μικρών ακινήτων που αφορούσαν σε κατοικίες, επαγγελματικά, τουριστικά, αγροτικά και για μονάδες ΑΠΕ ακίνητα.

- Σύναψη 40 νέων συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων με ετήσιο συνολικό μίσθωμα €0,45 εκατ.
- Ανανέωση/παράταση 189 συμβάσεων που έληξαν, και οι μισθωτές επιθυμούσαν την παραμονή τους στο μίσθιο, συνολικής ετήσιας μισθωτικής αξίας €0,7 εκατ.
- Προκηρύχθηκαν α) 3 διαγωνισμοί μίσθωσης για εμπορικά ακίνητα σε Χανιά (ισόγειο κατάστημα στην παλιά Πόλη) και Γλυφάδα (ΚΥΕ Ζέρβας που έχει υπογραφεί και Μαριδάκι στην παραλία της Γλυφάδας που θα επαναπροκυρηχθεί εντός του 2021) β) 3 διαγωνισμοί αγροτικών ακινήτων και γ) 2 διαγωνισμοί μικρών τουριστικών ακινήτων.

Μακροχρόνιες Μισθώσεις

- Ολοκληρώθηκαν όλες οι προπαρασκευαστικές ενέργειες για την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης για το Ξενία Χίου.
- Ανακοινώθηκαν οι διαγωνισμοί, μέσω e-auction, για α) τη μακροχρόνια μίσθωση του Ξενία Κομοτηνής β) την πώληση τριών και τη μακροχρόνια μίσθωση δυο παραθαλάσσιων κτηματομερίδων στη Ρόδο γ) την πώληση της σημαντικής έκτασης της ΕΤΑΔ στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά, μετά τη συμφωνία με την ΕΝΑΕ για την ανταλλαγή εκτάσεων προς όφελος και των δύο υπό διαμόρφωση ναυπηγείων.
- Ολοκληρώθηκε η προετοιμασία για την προκήρυξη διαγωνισμών για α) το ακίνητο ΑΒΚ 583 στον Βόλο β) το Ξενία Έδεσσας και γ) δυο παραθαλάσσιες εκτάσεις στην Πιερία (ΑΒΚ 338-339).
- Προχώρησαν ενέργειες ωρίμανσης που, βάση κανονισμού, θα πρέπει να καταλήξουν σε διαγωνισμό εν ευθέτω χρόνω για α) το κατάστημα super market στην Ηλιούπολη (τμήματα ΑΒΚ 2057, 2059 και 2060) β) τα Ξενία Καλεντζίου και Ξενία Πλαταμώνα γ) το Πεζονήσι δ) Παναιτωλίου 21 ε) το Κουκάκι ζ) το Κυβερνείο Θεσσαλονίκης (ΑΒΚ 2588 Θεσσαλονίκης) η) 78 Ακίνητα Στυλίδας θ) 54 Ακίνητα Πόρου Κεφαλλονιάς.

Αιτήματα Δήμων

Εντός του 2020, η ΕΤΑΔ προχώρησε στη διαχείριση νέων αιτημάτων και υφιστάμενων παραχωρήσεων ακινήτων σε Δήμους.

- Διαπραγματεύθηκε και αύξησε το συνολικό έσοδο κατά 256%, καθ'όλη τη διάρκεια της παραχώρησης, από το ακίνητο Camping Βούλας με το Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης (από €1,6 εκατ. σε €5,7 εκατ.).
- Εγκρίθηκε το πλαίσιο συνεργασίας με α) το Δήμο Αθηναίων για το θέατρο Λυκαβηττού (€400 χιλ. ετήσιο μίσθωμα + 20% των εσόδων) και με β) το Δήμο Τρικκαίων για την παραχώρηση έναντι ανταλλάγματος ακινήτου για τη δημιουργία parking στο κέντρο της πόλης.
- Υπεγράφη με α) το Δήμο Αριστοτέλη σύμβαση μίσθωσης για την ανάπλαση παραλιακής έκτασης, β) το Δήμο Βόλου σύμβαση μίσθωσης για τη δημιουργία πράσινου σημείου, γ) το Δήμο Θεσσαλονίκης σύμβαση παραχώρησης για τη δημιουργία παιδικής χαράς, δ) το Δήμο Παγγαίου σύμβασης μίσθωσης για την τουριστική αξιοποίηση παραλιακής έκτασης και ε) το Δήμο Μυτιλήνης η σύμβαση μίσθωσης του παλιού Λιμεναρχείου.
- Εγκρίθηκε η σύναψη σύμβασης μίσθωσης με το Δήμο Χανίων για τη διαμόρφωση και εκμετάλλευση κεντρικού μικρού ακινήτου.

Υφιστάμενες και Νέες Συμβάσεις Παραχώρησης με Αντάλλαγμα

Εντατικοποιήθηκαν οι ενέργειες για τη διευθέτηση ζητημάτων που αφορούσαν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης με γνώμονα την ικανοποίηση των αναγκών των φορέων και την αύξηση των εσόδων της εταιρείας, όπως με α) το ΕΛΚΕΘΕ στις Γούρνες Ηρακλείου β) το Πατριαρχείο Αλεξάνδρειας γ) το Δήμο Ιωαννιτών δ) τον Ιστιοπλοϊκό Όμιλο Χανίων ε) τον Ιστιοπλοϊκό Όμιλο Κέρκυρας και ζ) την Περιφέρεια Αττικής.

Η ΕΤΑΔ προχώρησε επίσης στην εξέταση αιτημάτων παραχωρήσεων σε φορείς του Δημοσίου προκειμένου για την αντιμετώπιση αναγκών όπως η δημιουργία περιφερειακών επιχειρησιακών κέντρων Πολιτικής Προστασίας.

Αθλητικές και Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις

Η ΕΤΑΔ προχώρησε στην αξιολόγηση των δυνατοτήτων αξιοποίησης των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων διαχείρισης της.

- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021. Δρομολογήθηκε η παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου και η σχετική σύμβαση υπεγράφη το α' εξαμήνο του 2021.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την αξιολόγηση της Ζώνης ΙΙΙ του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου. Η ΕΤΑΔ, κατά το έτος 2020, παρέλαβε ολοκληρωμένη Μελέτη Σκοπιμότητας για την αξιοποίηση της Ζώνης ΙΙΙ και ακολούθησε προετοιμασία για την δημοσίευση "Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την Ζώνη ΙΙΙ (RFP-RFEI)".
- Στο Ολυμπιακό Συγκρότημα Γουδί, η σύμβαση που αφορούσε στην εγκατάσταση του Badminton, λύθηκε οριστικά την 25.08.2020 οπότε δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 5059/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία έκρινε τελεσιδίκως το κύρος της καταγγελίας της σύμβασης. Αναμένεται η ολοκλήρωση της παράδοσης - παραλαβής του ακινήτου, προκειμένου να ξεκινήσει εκ νέου η προώθηση της εγκατάστασης για αξιοποίηση.
- Σε τμήμα των επιμέρους εγκαταστάσεων του Ολυμπιακού Συγκροτήματος Γουδί και ειδικότερα για τα κτίρια Β03 έως και Β06, η ΕΤΑΔ βρίσκεται σε διαδικασία διαπραγμάτευσης με την ΕΠΟ προκειμένου να υπογραφεί νέα σύμβαση μίσθωσης εντός του επόμενου χρονικού διαστήματος. Παράλληλα, έχουν εκκινήσει διαδικασίες για την αξιοποίηση της ανοιχτής αρένας για τη μακροχρόνια χρήση μέσω της δημιουργίας οργανωμένων γηπέδων και ακαδημιών ποδοσφαίρου.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Η ΕΤΑΔ προχώρησε στην αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται, με στόχο την αύξηση της επισκεψιμότητας, υλοποιώντας, μέσα από τους γενικότερους επιχειρηματικούς και επενδυτικούς στόχους της ΕΕΣΥΠ μια σειρά δράσεων και ενεργειών.

- Ολοκληρώθηκε η εφαρμογή της ηλεκτρονικής κάρτας χιονοδρόμου στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού (ΧΚΠ), καθώς και το σύστημα ηλεκτρονικού εισιτηρίου στα Σπήλαια Διρού και στο Αχίλλειο Μουσείο στην Κέρκυρα, το οποίο είναι διαθέσιμο από την τουριστική περίοδο 2020.

- 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.).
- Εντός του α΄ εξαμήνου 2020, τμήμα της Ακτής Βουλιαγμένης διαμορφώθηκε στον ειδικό χώρο «Ακτή Gold», που προσφέρει πλέον στους επισκέπτες αναβαθμισμένες υπηρεσίες, όπως δυνατότητα ηλεκτρονικής κράτησης του εισιτηρίου με επιλογή θέσης και ομπρέλας, αποκλειστική πρόσβαση, προνομιούχα εξυπηρέτηση και εξασφαλισμένο χώρο στάθμευσης.
- Αποβλήθηκε ο μισθωτής από το πολυώροφο πάρκινγκ Θεσσαλονίκης και δημιουργήθηκε επιχειρηματική μονάδα εκμετάλλευσής του έως ότου αποφασιστεί η εκκίνηση διαδικασίας νέου διαγωνισμού μακροχρόνιας μίσθωσης.
- Η ΕΤΑΔ συνεργάσθηκε αποτελεσματικά με το ΤΑΙΠΕΔ και το νέο Παραχωρησιούχο για την υπογραφή της Σύμβασης Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου, επιλύοντας σειρά εκκρεμοτήτων μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα και ολοκληρώνοντας έτσι με επιτυχία την παράδοση του Ακινήτου εντός του 2020 (31.12.2020).

Α.15. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Η ΕΤΑΔ, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης για τις ανάγκες του ΤΑΙΠΕΔ, ολοκλήρωσε εντός του 2020 τη διαδικασία προετοιμασίας και ωρίμανσης νέου cluster ακινήτων και προχώρησε στην ανακοίνωση 7 νέων ηλεκτρονικών διαγωνισμών μέσω της ειδικής πλατφόρμας της ΕΤΑΔ www.e-publicrealestate.gr για ομάδα ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ η πλειονότητα των οποίων εντάσσεται σε διαδικασία διαγωνισμού πώλησης και ένα σε διαδικασία διαγωνισμού παροχής δικαιώματος επιφανείας για 99 έτη.

Η Α' φάση των διαγωνισμών αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου του 2021.

Α.16. Υλοποίηση Χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων

Η ΕΤΑΔ συνέχισε την υλοποίηση ενός επενδυτικού συγχρηματοδοτούμενου προγράμματος συνολικού ύψους €28,85 εκατ. με στόχο την αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται, την αύξηση της επισκεψιμότητας και τη βελτίωση της εμπειρίας του επισκέπτη.

Αχίλλειο Μουσείο | Ύψος προϋπολογισμού €12,95 εκατ.

Η Πράξη «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' φάση)» αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), εκδόθηκε 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. Στις 10.04.2020 εκδόθηκε η απόφαση ένταξης από τη Διαχειριστική Αρχή (ΕΥΔ ΕΠ Περιφέρειας Ιονίων νήσων). Μετά την έγκριση των τευχών δημοπράτησης από την Διαχειριστική Αρχή, αυτά εγκρίθηκαν και από το Δ.Σ της ΕΤΑΔ, ακολούθησε η διαγωνιστική διαδικασία που ανάδειξε τον εργολάβο του Έργου.

Σπήλαια Διρού | Ύψος προϋπολογισμού € 8,5 εκατ.

Το έργο «Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και ακολουθήσαν τα προβλεπόμενα στάδια της διαγωνιστικής διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένου και του απαιτούμενου προσυμβατικού ελέγχου από την αρμόδια Διαχειριστική Αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ). Με την ολοκλήρωση των ανωτέρω προβλεπόμενων διαδικασιών, ο Ανάδοχος υπέγραψε σύμβαση στις 27.05.2020, εγκαταστάθηκε στο έργο, εκτελώντας τοπογραφικές εργασίες και αποτυπώσεις, κάνοντας παράλληλα ενέργειες για την επικαιροποίηση των αδειών για την υλοποίηση του έργου. Η εργολαβία είναι σε εξέλιξη. Η ΕΤΑΔ προχώρησε σε τροποποίηση του Τεχνικού Δελτίου Πράξης με διεύρυνση του αντικειμένου των δικαιούχων (ΕΤΑΔ και ΥΠΠΟΑ). Σε εξέλιξη βρίσκονται και τα υποέργα αρμοδιότητας του ΥΠΠΟΑ με σκοπό τον καθαρισμό-εξυγίανση και παρακολούθηση των υδάτων των σπηλαίων.

Λίμνη Καϊάφα | Ύψος προϋπολογισμού € 5,0 εκατ.

Το έργο για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο προσυμβατικός έλεγχος από τη διαχειριστική αρχή

ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και υπεγράφη σύμβαση στις 30.12.2019. Ο ανάδοχος έχει εγκατασταθεί και η υλοποίηση του έργου είναι εν εξελίξει.

Φανάρι Ροδόπης | Ύψος προϋπολογισμού € 2,4 εκατ.

Το έργο «Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης, Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠ ΑΜΘ). Ωστόσο, μετά από ανακοίνωση του αναδόχου ότι δεν προτίθεται να προχωρήσει στην υπογραφή της σύμβασης ακολούθησε ανακήρυξη νέου προσωρινού αναδόχου, ο οποίος και κηρύχθηκε οριστικός Ανάδοχος μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών που απαιτούνταν. Η Σύμβαση υπεγράφη στις 22.07.2020, ο ανάδοχος έχει εγκατασταθεί και η υλοποίηση του έργου βρίσκεται σε εξέλιξη.

Παράλληλα η ΕΤΑΔ προχώρησε στη διαδικασία ένταξης μελετών στο Π.Δ.Ε. στο πλαίσιο χρηματοδοτικών προγραμμάτων για την αναβάθμιση υποδομών αρμοδιότητάς της ή άμεσης ομορότητας με ακίνητα της που τους προσδίδει αξία (Χιονοδρομικά Κέντρα Παρνασσού και Βόρα, Ιαματικά Καϊάφα και Αιδηψού, Κυβερνείο Θεσσαλονίκης, Σπήλαια Διρού, Γέφυρα του Κάιζερ και θαλάσσια προβλήτα του συγκροτήματος του Αχιλλείου) και βρίσκεται σε συζητήσεις με τους αρμόδιους φορείς εν αναμονή της έκδοσης απόφασης για την οριστικοποίηση των μελετών που θα χρηματοδοτηθούν, καθώς και το ύψος της χρηματοδότησης των μελετών ανά τελικώς προτεινόμενο ακίνητο.

Α.17. Εξωστρέφεια και Προβολή της Εταιρείας

Στο πλαίσιο της στρατηγικής μετασχηματισμού της Εταιρείας, σε εσωτερικό και ψηφιακό επίπεδο, το Τμήμα Marketing, Δημοσίων Σχέσεων και Εταιρικών Υποθέσεων της Εταιρείας έθεσε ως προτεραιότητα τον σχεδιασμό και την υλοποίηση μίας ολοκληρωμένης στρατηγικής επικοινωνίας για την ΕΤΑΔ και τις Επιχειρηματικές της Μονάδες.

Επανασχεδίαση της Εταιρικής Ταυτότητας

Με στόχο τη δημιουργία μιας νέας, σύγχρονης και δυναμικής εικόνας για την Εταιρεία επανασχεδιάστηκε η Εταιρική Ταυτότητα τόσο της ΕΤΑΔ όσο και των Επιχειρηματικών της Μονάδων (corporate rebranding), ώστε να σηματοδοτηθεί μία νέα περίοδος συμβατή με την νέα στρατηγική για το χαρτοφυλάκιο της και την αξιοποίηση των περιουσιακών της στοιχείων, σύμφωνα με τις νέες τάσεις και τις ανάγκες της αγοράς.

- Ειδικότερα, εντός του 2ου εξαμήνου του 2020 ολοκληρώθηκε ο σχεδιασμός του νέου λογότυπου της Εταιρείας, όπως και των Επιχειρηματικών Μονάδων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού, του Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρας - Καϊμακτσαλάν, της Ακτής Βουλιαγμένης και των Σπηλαίων Διρού, τα οποία και κατατέθηκαν στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για νομική κατοχύρωση. Παράλληλα, σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και στο πλαίσιο της υλοποίησης του χρηματοδοτούμενου έργου του ΕΣΠΑ «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος του "Αχιλλείου" στην Κέρκυρα (Β' Φάση)» επανασχεδιάζεται η εταιρική ταυτότητα του Αχίλλειου Μουσείου. Εκσυγχρονίστηκε το εταιρικό Newsletter ώστε να είναι πιο ελκυστικό και στοχευμένο.
- Ολοκληρώθηκε η ανανέωση του προφίλ και της παρουσίας της ΕΤΑΔ στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (Twitter και LinkedIn), όπως και για την Ακτή Βουλιαγμένης (Facebook και Instagram).
- Ξεκίνησε το έργο σχεδιασμού της νέας ιστοσελίδας της Εταιρείας, και σχεδιάστηκε η νέα ιστοσελίδα της Επιχειρηματικής Μονάδας του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού και ο σχεδιασμός, αλλά και η κατασκευή της νέας ιστοσελίδας της Ακτής Βουλιαγμένης.

Αναβάθμιση και Εκσυγχρονισμός των Επιχειρηματικών Μονάδων

Στόχος είναι η δημιουργία μιας αναβαθμισμένης και σύγχρονης εικόνας των Επιχειρηματικών Μονάδων, η προώθηση των υπηρεσιών τους μέσα από τα ψηφιακά μέσα και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, έτσι ώστε να υπάρξει μια δυναμική σχέση με το κοινό και να διασφαλιστεί μια κοινή αισθητική, λειτουργικότητα και συμβατότητα με την Εταιρεία, αναδεικνύοντας με ενιαίο τρόπο την μεταξύ τους δυναμική σχέση.

Σε αυτή την κατεύθυνση, το δεύτερο εξάμηνο του 2020 υλοποιήθηκαν καμπάνιες για τις υπηρεσίες των Επιχειρηματικών Μονάδων, όπως για τη νέα αναβαθμισμένη υπηρεσία της Ακτής Βουλιαγμένης «Ακτή Gold», μία καμπάνια η οποία φιλοξενήθηκε με μεγάλη επιτυχία σε ψηφιακά και παραδοσιακά μέσα ενημέρωσης, περιλαμβάνοντας και εκδηλώσεις ψυχαγωγίας και αθλητισμού με τη συμμετοχή του κοινού. Οι εν λόγω υπηρεσίες περιλάμβαναν ψηφιακή επικοινωνία και

προβολή διαφημιστικών μηνυμάτων μέσω ραδιοφωνικών spots («Πάμε μία βόλτα στη Βουλιαγμένη» με τη διασκευή του ομώνυμου τραγουδιού του Λουκιανού Κηλαηδόνη).

Εξωστρέφεια και Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη

Στην κατεύθυνση ενίσχυσης της εξωστρέφειας της Εταιρείας στη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2020 η Εταιρεία συμμετείχε, επίσης, σε υβριδικές εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO 2020 και το GREEK ECONOMIC SUMMIT 2020, ενώ οι δράσεις και η στρατηγική της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω σχετικών Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων του Διευθύνοντος Συμβούλου σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.

Επίσης, στη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2020 η Εταιρεία υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης που περιλάμβαναν τη σίτιση ασθενέστερων κοινωνικά ομάδων (Social Plate), αλλά και ενέργειες υποστήριξης τοπικών κοινωνιών.

Α.18. Εξυγίανση και Εκσυγχρονισμός Χαρτοφυλακίου

Εξυγίανση και Ωρίμανση Ακινήτων

Η ΕΤΑΔ, στο πλαίσιο της προστασίας, ανάδειξης και εκμετάλλευσης της Δημόσιας Περιουσίας προς όφελος της Ελληνικής οικονομίας – που έχει θέσει η ΕΕΣΥΠ ως βασική προτεραιότητα – προβαίνει ανελλιπώς στον έλεγχο και στην εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της για α) περιβαλλοντικές και πολεοδομικές δεσμεύσεις (π.χ. δασικός χαρακτήρας, περιοχές Natura / Ramsar, αρχαιολογικές ζώνες κ.λπ.) β) παραχωρήσεις και γ) αυθαίρετα κατεχόμενα ακίνητα με σκοπό την ουσιαστική αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της και την εξάλειψη παθογενειών δεκαετιών, όπως η εγκατάλειψη ακινήτων, η αυθαίρετη κατοχή και εκμετάλλευση.

Η εταιρεία συνέχισε την εκκαθάριση, εξυγίανση και επικαιροποίηση του αρχείου των δημοσίων ακινήτων του μητρώου της, καθώς και του Γεωγραφικού Πληροφοριακού Συστήματος (GIS). Ενδεικτικά προχώρησε στην αποτύπωση των παλαιών αιγιαλών (1.191), νησιών-νησίδων (435), και των διαχειριστικών πράξεων του παραλιακού μετώπου της Αττικής (111) και της Θεσσαλονίκης (31).

Ολοκληρώθηκε η επικαιροποίηση πλήθους ακινήτων με ενεργές μισθώσεις/παραχωρήσεις, ώστε, μέσω της αποτύπωσης των διαχειριστικών ενεργειών της ΕΤΑΔ (μισθωτικές συμβάσεις, παραχωρήσεις) να διατεθούν τα ελεύθερα τμήματα προς αξιοποίηση.

Προχώρησαν ενέργειες σχετικά με την α) ωρίμανση ακινήτων με σκοπό την άμεση αξιοποίηση τους, β) υποβολή δηλώσεων ακινήτων κυριότητας της στο Ελληνικό Κτηματολόγιο γ) υποβολή αντιρρήσεων σε ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί δασικά δ) σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων τα οποία αφορούν γεωμετρικές μεταβολές στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και ε) συνεχή επικαιροποίηση του Μητρώου MIS/GIS.

Επίσης, στο πλαίσιο της εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της εταιρείας, η ΕΤΑΔ πρότεινε τη μεταγραφή των ελεύθερων ακινήτων που προέκυψαν από τον έλεγχο των παραχωρήσεων από τρίτους φορείς και δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του ν. 4389/2016. Στο ίδιο πλαίσιο, προσδιορίστηκαν 4.000 μη άμεσα αξιοποιήσιμα ακίνητα, σύμφωνα με τη στοχοθεσία του 2020, εκ των οποίων 1.919 λόγω δεσμεύσεων που προκύπτουν από τον κοινόχρηστο ή κοινωφελή χαρακτηρισμό, λόγω χρήσης από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και λόγω παραχωρήσεων.

Η εταιρεία προχώρησε στην κατάθεση προτάσεων για σύνταξη τροπολογίας του ν.4495/2017, που επιτρέπει την τμηματική εκμίσθωση, με την εξασφάλιση της τμηματικής τακτοποίησης του ακινήτου ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές.

Στο πλαίσιο της προστασίας των ακινήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, υλοποιήθηκε σημαντικός αριθμός έργων μικρής κλίμακας, όπως καθαρισμοί, αποψιλώσεις και κλαδέματα, μικροεπισκευές και περιφράξεις, κατά την διάρκεια της αντιπυρικής περιόδου, για λόγους υγιεινής και ασφάλειας αλλά και ενόψει μελλοντικής αξιοποίησής τους. Επιπρόσθετα, από τα 164 δημόσια ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως επικίνδυνα, και βάση την ταξινόμηση των αναγκών τους, προβήκαμε σε ενέργειες αποκατάστασης και συντήρησης τμήματος αυτών.

Για την επίτευξη της βασικής αποστολής της, στο πλαίσιο της ωρίμανσης ακινήτων, ολοκληρώθηκαν εντός του 2020, οι ακόλουθες εργασίες:

- Τεχνική και νομική ωρίμανση 32 ακίνητων ΑΒΚ,
- 6 τακτοποιήσεις ακινήτων με τον Ν. 4495/2017,
- Τεχνική και νομική ωρίμανση 7 παλαιών αιγιαλών,

- Τεχνική και νομική ωρίμανση 5 τουριστικών ακινήτων: Τ.Π. Μαραθώνα, Τ.Π. Λίνδου, Ξενία Καλεντζίου, Ξενία Κοζάνης και Ακτή Καλαμίτσας.

Επιπλέον εντός του 2020 πραγματοποιήθηκαν:

- Τεχνικές και νομικές προενέργειες για Ξενία (Καρτερού, Θάσου, Άνδρου, Τσαγκαράδας, Δελφών, Σερρών, Δράμας, Αρχαίας Ολυμπίας, κ.λπ.), καθώς και Τουριστικά Περίπτερα (Δαφνίου, Αβδήρων, Μαραθώνα, Μεθάνων, Λούρου, κ.λπ.).
- Τεχνικές και νομικές προενέργειες σημαντικών ακινήτων για την εταιρεία μας με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αξιοποίηση (Landmarks) όπως Αλυκές Αναβύσσου, Ακτή Βάρκιζας, Vive Mar, Γούρνες Ηρακλείου, Φωνή της Αμερικής, Ίμερος Ροδόπης, Πεζονήσι Ερέτριας, Camping Κουρούτας, Παρά Θιν' Αλός, ακίνητα Πλάκας, παραθαλάσσια ακίνητα στην Κω, ακίνητα στη Ρόδο κ.λπ.
- Ολοκληρώθηκε η μελέτη αξιοποίησης των 16 ΧΕΥ, κατατέθηκαν αιτήσεις όρων δόμησης για 6 από αυτά και ολοκληρώθηκε η διόρθωση του κτηματολογίου στο ΧΕΥ 7 (Κόμβος Κηφισιάς).
- Έγινε διερεύνηση και συντάχθηκαν τεχνικές εκθέσεις για 141 ακίνητα σε Δωδεκάνησα, Αργολίδα, Κεφαλλονιά, Κέρκυρα, Κρήτη, Θες/νίκη και Κυκλάδες.
- Από τον Τομέα Νομικής Υποστήριξης έχουν συνταχθεί Νομικές Εκθέσεις επί ακινήτων, όπως ενδεικτικά ΑΒΚ 317 Ν Ηρακλείου Αττικής, 4229 Σερρών, 303 Ηλείας, Τουριστικό Περίπτερο Ζαχάρως, ΑΒΚ 1169, 1170 Π. Φαλήρου, 1351 Αθηνών, Πλαζ Αρετσούς, ΑΚ 21986, 21988 Θεσσαλονίκης κ.α., ενώ επίσης εξασφαλίστηκε η στοχοθεσία που είχε τεθεί για 500 μεταγραφές ακινήτων.

Τέλος, στο πλαίσιο της προστασίας ακινήτων μείζονος αξίας από τρίτους, η ΕΤΑΔ προχώρησε στην προστασία τους με αποβολή καταληψιών, αυθαιρέτων χρηστών, καθώς και σε λήψη μέτρων προστασίας και φύλαξη όπου απαιτείται:

- Ακίνητο στο Κουκάκι, Αθήνα
- Μαρίνα Αλίμου, Άλιμος, Αττική
- Ξενία Έδεσσας, Έδεσσα
- Ξενία Καρτερού, Ηράκλειο Κρήτης
- Φωνή της Αμερικής, Καβάλα

Το 2021 θα συνεχίζονται να διεξάγονται οι ίδιες εργασίες ενώ σημαντικό έργο θα αποτελέσει η μετάβαση του ψηφιακού μητρώου της εταιρείας στο THESIS και ταυτόχρονα υλοποιείται η μετάβαση του GIS πληροφοριακού συστήματος σε νέο server και σε νέο σχήμα βάσης.

Εκσυγχρονισμός του Μητρώου Ακινήτων

Η επικαιροποίηση του Μητρώου Ακινήτων είναι συνεχής προκειμένου να είναι εφικτή και αποτελεσματική η μετάβαση του ψηφιακού μητρώου της εταιρείας στο νέο λογισμικό THESIS, υλοποιώντας ταυτόχρονα την μετάβαση του GIS πληροφοριακού συστήματος σε νέο διακομιστή και νέο σχήμα βάσης δεδομένων.

Για την εξασφάλιση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ επί των ακινήτων της και για την διόρθωση της ανακρίβειας των πρώτων εγγραφών με καταληκτική ημερομηνία την 31.12.2021, θα εκπονηθούν τοπογραφικές μελέτες – εκτός των προς αξιοποίηση ακινήτων – και για χωρική μεταβολή ακινήτων στο Κτηματολόγιο και για υποβολή αντιρρήσεων κατά της ανάρτησης δασικών χαρτών (αναμορφωμένος δασικός χάρτης 2.2021).

Επίσης, θα ενεργοποιηθούν άμεσα διαδικασίες προκειμένου να έχει άμεσα εφαρμογή η προς προώθηση τροπολογία του ν.4495/2017, για να έχει εφαρμογή στο σύνολο των 1.191 παλαιών αιγιαλών και την δυνατότητα ικανοποίησης των αιτημάτων των μισθώσεων.

Η εξέταση των κατηγοριών των ακινήτων που εντάσσονται στον ν.4759/2020, ΦΕΚ245Α κε. ΣΤ, μέσω της ενεργοποίησης της πλατφόρμας, των ακινήτων (μεταξύ αυτών και των μη άμεσα αξιοποιήσιμων) θα αποφέρει στα ακίνητα που θα ενταχθούν, κατοχύρωση τίτλου και υπεραξία μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Σημαντικό έργο αποτελεί η επίτευξη της σάρωσης των απογραφικών δελτίων 22.000 ακινήτων του Ν. Δωδεκανήσου και η εξασφάλιση της απεικόνισης τους στο GIS με σύσταση επιτροπής για την καταγραφή τους στο χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ.

Προκειμένου η εταιρεία να αντιμετωπίσει το φαινόμενο της αυθαίρετης κατοχής στο σύνολο του χαρτοφυλακίου της, που ανέρχονται σε 28.369 ακίνητα με συνολικό εμβαδόν 405.744.000 τ.μ., θα προβεί σε ενέργειες δημιουργίας clusters και κατάθεση πρότασης για την επίλυσή τους. Το ανωτέρω χαρακτηρίζεται επείγον λόγω των προσδοκώμενων εσόδων με δεδομένο την ταυτόχρονη επίλυση χρόνιου κοινωνικού προβλήματος.

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.

Τέλος, η εταιρεία θα δρομολογήσει τη δυνατότητα να προσφέρει υπηρεσίες τεχνικής και νομικής ωρίμανσης ακινήτων στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και τους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης.

Α.19. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

Ο Ψηφιακός μετασχηματισμός αποτελεί πρώτιστη προτεραιότητα στις καθημερινές λειτουργίες της εταιρείας, έχοντας ως βασικό στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.

Η Εκτελεστική Διοίκηση θα συνεχίσει να δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στον ψηφιακό μετασχηματισμό, και μέρος αυτής θα είναι και η ολική στροφή σε ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς, έτσι ώστε να ενισχύσει την διαφάνεια, την ισότητα και την προσβασιμότητα για όλους τους ενδιαφερόμενους. Απώτερος στόχος της είναι η βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και η χρηστή διοίκηση.

Κύριες Ενέργειες

Στο πλαίσιο αυτής της προσπάθειας και σε συνέχεια της πορείας του ψηφιακού μετασχηματισμού που είχε ξεκινήσει το έτος 2020, η Διοίκηση της εταιρείας προχώρησε σε μια σειρά ενεργειών, οι οποίες συνοψίζονται παρακάτω:

- Μηχανογράφηση κάμπινγκ Ασπροβάλτας.
- Υλοποίηση συστημάτων ηλεκτρονικής έκδοσης εισιτηρίου (Webtickets), Εγκατάσταση συστήματος διαχείρισης εισόδου με καταγραφές εισερχομένων - εξερχομένων και Real Time απεικόνιση αριθμού ατόμων που βρίσκονται μέσα στις Επιχειρηματικές Μονάδες (Ακτή Βουλιαγμένης, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο Μουσείο).
- Υλοποίηση ηλεκτρονικού συστήματος καταγραφής και διαχείρισης αιτημάτων χρηστών (HelpDesk) Εταιρείας.
- Νέο Document Management System – Protocol με ενσωματωμένες ψηφιακές υπογραφές.
- Χρήση του Microsoft Teams από το σύνολο της Εταιρίας για τηλεδιασκέψεις , που απλούστευσε τις συναντήσεις, κυρίως με τα περιφερειακά κλιμάκια και τις επιχειρηματικές μονάδες.
- Έναρξη εγκατάστασης νέου λογισμικού Real Estate (Thesis), η ολοκλήρωση του οποίου αναμένεται εντός του 2021.
- Υλοποίηση, εγκατάσταση και παραμετροποίηση συνδέσεων remote Desktops (Virtual PCs) για τους εργαζόμενους της εταιρείας, έτσι ώστε να επιτευχθεί η ανάγκη υλοποίησης της τηλεργασίας λόγω των νέων δεδομένων που επέβαλε η πανδημία.
- Ολοκλήρωση της μελέτης σκοπιμότητας για την ψηφιοποίηση των αρχείων της εταιρείας.

Virtual Tours

Στο πλαίσιο του ψηφιακού μετασχηματισμού των Επιχειρηματικών Μονάδων δημιουργήθηκαν συστήματα ηλεκτρονικών συναλλαγών, ενώ υλοποιήθηκε μια πρωτοποριακή υπηρεσία για τους επισκέπτες του Αχίλλειου Μουσείου και των Σπηλαίων Διρού στο πλαίσιο της αγαστής συνεργασίας με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μέσω της κατασκευής μιας πρωτοποριακής τρισδιάστατης απεικόνισης ξενάγησης στις δύο Επιχειρηματικές Μονάδες (VIRTUAL TOUR), διαθέσιμης σε ελληνικά και αγγλικά.

Στόχος της ΕΤΑΔ είναι εν μέσω της πανδημίας να αναδείξει με τρόπο σύγχρονο και φιλικό τους εμβληματικούς αυτούς χώρους μέσω της αξιοποίησης της τεχνολογίας για επισκέπτες τόσο από την Ελλάδα, όσο και από το εξωτερικό. Η πρωτοποριακή αυτή υπηρεσία αναμένεται να λειτουργήσει και να διατεθεί στο κοινό μέσω ειδικής ψηφιακής πλατφόρμας εντός του α' εξαμήνου του 2021.

Παράλληλα στο πλαίσιο της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, η ΕΤΑΔ έλαβε την πρωτοβουλία να διαθέσει σε συνεργασία με το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων το εργαλείο των "Virtual Tours" δωρεάν προς όφελος της εκπαιδευτικής και σχολικής κοινότητας. Το Ινστιτούτο Εκπαιδευτικής Πολιτικής του Υπουργείου ενέκρινε τη χρήση του συγκεκριμένου εργαλείου από την σχολική κοινότητα, ανοίγοντας έτσι το δρόμο για την αξιοποίηση του ως σύγχρονου εκπαιδευτικού υλικού εντός των σχολικών αιθουσών της χώρας.

Α.20. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Σύμφωνα με την από 27/05/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου, έγινε διορισμός του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του Προέδρου του Δ.Σ.

Με την από 16/11/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου ολοκληρώθηκε η Προσαρμογή του Καταστατικού της ΕΤΑΔ Α.Ε. στις διατάξεις του Ν.4548/2018.

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 προς την Αρχή, το Δ.Σ της ΕΤΑΔ, στη συνεδρίασή της 8ης Ιουλίου 2020 ενέκρινε τον εν λόγω Κανονισμό.

Κατά το 2020, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε επτά (7) φορές. Οι Συνεδριάσεις λόγω συνθηκών Covid-19 έγιναν μέσω τηλεδιάσκεψης.

Οι πρώτες τέσσερις (4) Συνεδριάσεις, δηλαδή μέχρι τον Αύγουστο του 2020 ήταν με την προηγούμενη σύνθεση, ήτοι με τη συμμετοχή των μελών κ. Ι. Φίλου, κ. Α. Παπανικολάου και κ. Π. Γριβέα, ενώ από τον Οκτώβριο του 2020 άλλαξε η σύνθεση της Επιτροπής και συγκεκριμένα η κα Χ. Βαρδακάρη έγινε μέλος της Επιτροπής στη θέση του κ. Π. Γριβέα. Από 1/12/2020 καλύφθηκε και η θέση Γραμματέως της Επιτροπής από τη Δικηγόρο, κα Ε. Μπέλλου.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διάρκεια του 2020 εκτέλεσε πλήρως τις προβλεπόμενες εκ του Κανονισμού Λειτουργίας της αρμοδιότητες, ήτοι την Παρακολούθηση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, εποπτεία Εξωτερικών Ελεγκτών, εποπτεία Μ.Ε.Ε και Τ.Κ.Σ., εποπτεία εσωτερικών μηχανισμών ελέγχου και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

- Εκδόθηκαν εκθέσεις ελέγχου σύμφωνα με το Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου και τους εκτάκτους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος Ελέγχου 2021.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

- Εκδόθηκαν ενημερωτικά σημειώματα αποτελεσμάτων διενέργειας συναντήσεων εφαρμογής της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πραγματοποιήθηκαν στη διάρκεια του 2020.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το 2021.

Υπεβλήθησαν από την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και τον Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης προς το Δ.Σ διαμέσου της ΕΕ απολογισμοί πεπραγμένων (τετάρτου τριμήνου και συνολικός του 2019 και των τριών πρώτων τριμήνων 2020).

Α.21. Προστασία Προσωπικών Δεδομένων

Μετά την ολοκλήρωση του Προγράμματος Αναδιάρθρωσης της Εταιρείας και της νέας Οργανωτικής Δομής, η οποία επηρέασε σημαντικά τη Χαρτογράφηση των Επιχειρηματικών Λειτουργιών, σε συνδυασμό με τη δημοσίευση του εθνικού εφαρμοστικού Νόμου 4624/2019, ολοκληρώθηκε η κατάρτιση επικαιροποιημένων Πολιτικών Συμμόρφωσης στον Κανονισμό 2016/679 και τον Ν. 4624/2019, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο το Φεβρουάριο του 2020.

Συγκεκριμένα, εγκρίθηκαν και έκτοτε τυγχάνουν εφαρμογής οι κατωτέρω Πολιτικές:

- Πολιτική για την Προστασία Προσωπικών Δεδομένων.
- Πολιτική Διαχείρισης Περιστατικών Παραβίασης Προσωπικών Δεδομένων.
- Πολιτική Χρήσης Συστημάτων Βιντεοεπιτήρησης.
- Πολιτική Προστασίας της Ιδιωτικότητας από τον Σχεδιασμό και από την Προεπιλογή.

Επιπλέον, εντός του 2020 εγκρίθηκε και η Πολιτική Ορθής Χρήσης Πληροφοριακών Συστημάτων, με στόχο τον προσδιορισμό του πλαισίου ορθής χρήσης των εταιρικών πληροφοριακών στοιχείων, συστημάτων και υπηρεσιών, προς διασφάλιση, μεταξύ άλλων, και της προστασίας των προσωπικών δεδομένων φυσικών προσώπων.

Α.22. Επιχειρησιακές Διαδικασίες

Η εταιρία εντός του 2020 ολοκλήρωσε στην σύνταξη 22 κρίσιμων διαδικασιών, εστιάζοντας κυρίως στις δραστηριότητες της ωρίμανσης και της αξιοποίησης. Ένα σημαντικό μέρος των εν λόγω διαδικασιών θα ενσωματωθεί ηλεκτρονικά στο νέο λογισμικό διαχείρισης ακίνητων (Thesis).

Οι επόμενοι στόχοι είναι η ανάπτυξη και ενσωμάτωση του συνόλου των διαδικασιών της εταιρίας στις ήδη υπάρχουσες, καθώς επίσης και η συνεχής προσαρμογή των υπαρχουσών διαδικασιών, στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες, μέσω ενός δυναμικού μοντέλου παρακολούθησης τους.

Α.23. Προοπτικές και Ενέργειες για το 2021

Αναφορικά με το 2021, η ΕΤΑΔ αναμένεται να προχωρήσει σε σειρά δράσεων με σκοπό α) την αύξηση των εσόδων από την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των ακινήτων και β) την ορθολογικότερη διαχείριση των Επιχειρηματικών της Μονάδων, αλλά και γ) τη βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.

Στρατηγικό στόχος είναι η ωρίμανση των ακινήτων βάσει της εμπορικότητας του κάθε ακινήτου και μόνον εφόσον εντάσσεται στις επενδυτικές προτεραιότητες της εταιρείας (ADP). Συνδυαστικά, η Εταιρεία επεξεργάζεται διάφορα σενάρια όσον αφορά την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της σε συνάρτηση με τα αιτήματα των διάφορων φορέων και τις χρήσεις των ακινήτων.

Αρχικά, όσον αφορά τη δομή (α), θα ληφθούν υπόψη τα ευρήματα των δυο ετών λειτουργίας υπό τη νέα δομή και όπου χρειαστεί θα γίνουν παρεμβάσεις τόσο στα Κεντρικά μας όσο και στα Περιφερειακά Κλιμάκια αλλά και τις Επιχειρηματικές μας Μονάδες και (β) θα ολοκληρωθεί η επαναξιολόγηση των καταγεγραμμένων διαδικασιών, με στόχο την βέλτιστη λειτουργία της εταιρείας.

Ενέργειες προς υλοποίηση εντός του 2021-2022

α) Τροποποίηση και εφαρμογή νέου Κανονισμού Προμηθειών

β) Εφαρμογή προτάσεων της ΕΤΑΔ για τη νομοθετική ρύθμιση ζητημάτων που αφορούν στη βέλτιστη αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας

γ) Στοχοπροσήλωση στο ADP ώστε να υλοποιηθεί η ωρίμανση των Landmarks ακινήτων

δ) Υλοποίηση προτάσεων στο Recovery and Resilience Fund (RRF)

ε) Ενεργοποίηση του Thesis στο Q4 του 2021, το περιεχόμενο του οποίου θα εμπλουτιστεί περαιτέρω το 2022

στ) Τροποποίηση και εφαρμογή νέου Κανονισμού Προσωπικού

ζ) Εφαρμογή νέας εταιρικής ταυτότητας

η) Σχεδιασμός και εφαρμογή νέας οργανωτικής δομής της ΕΤΑΔ

θ) Αξιολόγηση Διευθυντικών Στελεχών βάσει κριτηρίων απόδοσης

ι) Πρόγραμμα αποχώρησης εργαζομένων μετά από εξέταση κριτηρίων

ια) Σχεδιασμός και υλοποίηση νέου συστήματος αξιολόγησης εργαζομένων της ΕΤΑΔ

ιβ) Σχεδιασμός νέων ευέλικτων διαδικασιών του Ανθρώπινου Δυναμικού μέσα στο 2021 και ανάπτυξη τους το 2022

ιγ) Ανάλυση Εργασιακών ρόλων της ΕΤΑΔ – περιγραφές θέσεων εργασίας 2021 – 2022

ιδ) Δημιουργία benchmark για τις μισθολογικές κλίμακες της ΕΤΑΔ το 2021 και ανάπτυξή τους το 2022

ιε) Ανάλυση Εκπαιδευτικών Αναγκών Εργαζομένων της ΕΤΑΔ

Α.24. Μεταγενέστερα γεγονότα

Πανθεσσαλικό Στάδιο

Τον Μάϊο του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης παραχώρησης του Πανθεσσαλικού Σταδίου στον Δήμο Βόλου.

Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου

Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021.

Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Ολοκληρώθηκε με επιτυχία, στις 07/07/2021, ο Διαγωνισμός της εταιρείας για το ακίνητό της στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά με τελικό τίμημα €37,3εκ.

Α.25. 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.

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	6.758	15.091
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	17.383

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	3.720	2.104
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.

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	56.940	56.940

Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Πελάτες (μισθώματα)	726.336	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Έσοδα από μισθώματα	4.345.761	5.366.138

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Πελάτες (μισθώματα)		17.264
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	315.484	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Έσοδα από μισθώματα	902.715	1.216.724
Έσοδα από μερίσματα	241.750	250.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.645.754	1.596.343

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανέρχονται, στα € 491.078 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανήλθαν στα € 423.707. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

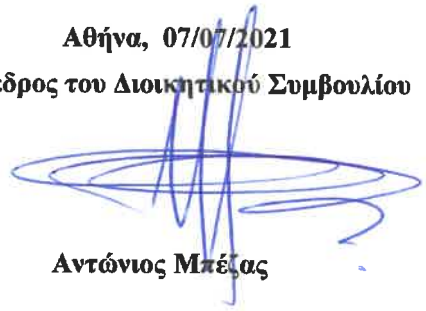
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	257.399
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	285.157	166.308
	491.078	**423.707**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2020 – 31.12.2020 ανέρχονται στα € 1.154.676 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2019 – 31.12.2019 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.172.636.

Αθήνα, 07/07/2021

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 2020, 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 2020, 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 31/12/2020 συνολικού ποσού € 2,3 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 2020.

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 6.2γ των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εμπροθέσμως, όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.2γ, 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 3.24 των εταιρικών και ενοποιημένων 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 31.12.2020.

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, 07/07/2021

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

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

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζερβού 58, 17564 Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2020	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2020	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	55.159.615	55.307.533	55.159.615	55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	119.073	110.727	119.073	110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.027.519.190	1.000.529.516	1.027.519.190	1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	325.463	246.068	325.463	246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	29.689.801	34.130.160	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	43.933.795	59.525.330	43.933.795	59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	823.838	834.678	823.838	834.678
Σύνολο		**1.157.570.774**	**1.150.684.012**	**1.154.710.514**	**1.143.383.392**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	778.722	518.270	778.722	518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	23.969.144	24.193.879	23.969.144	24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	19.653.207	25.561.990	19.653.207	25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	399.805	3.726.761	399.805	3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	101.884.687	91.438.177	101.884.687	91.438.177
Σύνολο		**146.685.565**	**145.439.077**	**146.685.565**	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.304.256.339**	**1.296.123.089**	**1.301.396.079**	**1.288.822.469**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	850.747.363	782.504.094	850.744.534	782.263.085
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(96.605.641)	(56.654.812)	(99.463.068)	(63.714.423)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.063.191.721**	**1.034.899.282**	**1.060.331.466**	**1.027.598.662**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	2.217.905	2.063.303	2.217.905	2.063.303
Λοιπές προβλέψεις	5.16	44.215.657	47.301.917	44.215.657	47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	10.878.084	11.397.363	10.878.084	11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	42.889.440	57.592.218	42.889.440	57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	83.278.127	84.912.178	83.278.127	84.912.178
Σύνολο		**183.479.213**	**203.266.979**	**183.479.213**	**203.266.979**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	34.928.601	33.595.484	34.928.596	33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	14.757.026	15.944.510	14.757.026	15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	7.899.778	8.416.834	7.899.778	8.416.834
Σύνολο		**57.585.405**	**57.956.828**	**57.585.400**	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.304.256.339**	**1.296.123.089**	**1.301.396.079**	**1.288.822.469**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Κύκλος εργασιών	5.23	36.889.739	50.948.108	36.889.739	50.948.108
Κόστος πωληθέντων	5.24	(17.846.914)	(19.851.220)	(17.846.914)	(19.851.220)
Μικτό κέρδος		**19.042.824**	**31.096.888**	**19.042.824**	**31.096.888**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	1.337.911	4.964.264	1.337.911	4.964.264
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(26.116.538)	72.690.665	(26.116.538)	72.690.665
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.24	(13.257.238)	(15.214.877)	(13.257.238)	(15.214.877)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.24	(3.093.717)	(3.435.189)	(3.093.717)	(3.435.189)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(3.445.663)	(17.914.173)	(3.445.663)	(17.914.173)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(589.361)	(1.743.712)	(589.361)	(1.743.712)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**(26.121.781)**	**70.443.866**	**(26.121.781)**	**70.443.866**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	2.678.443	3.496.461	2.920.193	3.746.461
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(234.539)	(5.300.577)	(234.539)	(5.300.577)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(3.960.433)	(291.154)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**(27.638.310)**	**68.348.596**	**(23.436.127)**	**68.889.750**
Φόρος εισοδήματος	5.30	-	2.270.788	-	2.270.788
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**(27.638.310)**	**70.619.384**	**(23.436.127)**	**71.160.538**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Καθαρά κέρδη χρήσης		**(27.638.310)**	**70.619.384**	**(23.436.127)**	**71.160.538**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	12.075	(101.632)	12.075	(101.632)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(238.180)	(248.455)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(226.104)**	**(350.087)**	**12.075**	**(101.632)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**(27.864.414)**	**70.269.297**	**(23.424.052)**	**71.058.906**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2019	**309.050.000**	**771.765.936**	**(127.274.196)**	**953.541.740**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	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**
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(27.638.310)	(27.638.310)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(226.104)	-	(226.104)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(226.104)**	**(27.638.310)**	**(27.864.414)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	72.857.555	-	72.857.555
Παραχώρηση παγίων	-	(3.213.326)	(13.487.374)	(16.700.700)
Πώληση παγίου	-	(1.174.855)	1.174.855	-
Υπόλοιπα την 31/12/2020	**309.050.000**	**850.747.363**	**(96.605.640)**	**1.063.191.721**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2019	**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 περιόδου	**-**	**(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**
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(23.436.127)	(23.436.127)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	12.075	-	12.075
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**12.075**	**(23.436.127)**	**(23.424.052)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	72.857.555	-	72.857.555
Παραχώρηση παγίων	-	(3.213.326)	(13.487.374)	(16.700.700)
Πώληση παγίου	-	(1.174.855)	1.174.855	-
Υπόλοιπα την 31/12/2020	**309.050.000**	**850.744.534**	**(99.463.068)**	**1.060.331.466**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2020 - 31/12/2020	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2020 - 31/12/2020	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2019 - 31/12/2019
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**(27.638.310)**	**68.348.596**	**(23.436.127)**	**68.889.750**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.073.701	2.050.316	2.073.701	2.050.316
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	48.597	66.751	48.597	66.751
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(575.330)	(575.330)	(575.330)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(519.279)	(531.649)	(519.279)	(531.649)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	157.949	130.422	157.949	130.422
Λοιπές Προβλέψεις		3.445.663	14.435.485	3.445.663	14.435.485
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	-	361.767	-	361.767
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	26.116.538	(72.690.665)	26.116.538	(72.690.665)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	34.310	47.353	34.310	47.353
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		3.960.433	291.154	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(241.750)	(250.000)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(2.678.443)	(3.496.461)	(2.678.443)	(3.496.461)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		234.539	5.300.578	234.539	5.300.578
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**4.671.208**	**13.749.157**	**4.671.208**	**13.749.157**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(260.452)	14.701	(260.452)	14.701
Μείωση απαιτήσεων		22.116.182	19.980.044	22.116.182	19.980.044
Μείωση υποχρεώσεων		(20.989.327)	(23.110.052)	(20.989.327)	(23.110.052)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(15.000)	(36.396)	(15.000)	(36.396)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**5.522.612**	**10.597.453**	**5.522.612**	**10.597.453**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(511.627)	(753.738)	(511.627)	(753.738)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		659.794	2.480	659.794	2.480
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		155.790	15.948	155.790	15.948
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	166.750	141.030	166.750	141.030
Τόκοι εισπραχθέντες		1.393.736	1.947.375	1.393.736	1.947.375
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.864.443**	**1.353.095**	**1.864.443**	**1.353.095**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(210.811)	(46.606)	(210.811)	(46.606)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(56.683)	(58.239)	(56.683)	(58.239)
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	3.326.956	(3.726.761)	3.326.956	(3.726.761)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**3.059.461**	**(25.020.074)**	**3.059.461**	**(25.020.074)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**10.446.516**	**(13.069.525)**	**10.446.516**	**(13.069.525)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**91.438.177**	**104.507.702**	**91.438.177**	**104.507.702**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**101.884.693**	**91.438.177**	**101.884.693**	**91.438.177**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 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
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Επίδραση COVID -19

Το 12μηνο του 2020 επηρεάζεται από την εξάπλωση της πανδημίας του COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν. Πρωταρχικό μέλημα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι η προστασία της υγείας των εργαζομένων και ο περιορισμός της εξάπλωσης του ιού, καθώς και η ελαχιστοποίηση της αναπόφευκτης επίδρασης στην οικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Το μέγεθος των επιπτώσεων θα καθοριστεί κυρίως από τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας και τα αντίστοιχα μέτρα που λαμβάνονται από τα κράτη για να περιορίσουν την εξάπλωσή της, καθώς και από τις πρωτοβουλίες των κυβερνήσεων για την ενίσχυση της οικονομίας.

Ειδικότερα, η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) δημιουργεί πιέσεις και περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας. Με βάση τα μέτρα της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, η μείωση των εσόδων από ενοίκια για το 2020 ανέρχεται περίπου σε € 5.639 χιλ., σε σχέση με το 2019.

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 (3.24) κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 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 2020 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

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. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης.

Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

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

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. 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

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. 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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

3.3. 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.

3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Μισθώσεις

α) Εταιρεία Ομίλου 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. 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.

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.

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

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.

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.

3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.11. 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:

– Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

  Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
  Λοιπές απαιτήσεις

β) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

- Τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εκπνεύσουν.
- Μεταβιβαστούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναληφθεί η συμβατική δέσμευση να καταβληθούν οι ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, χωρίς σημαντική καθυστέρηση και είτε (α) έχουν μεταβιβαστεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου ή (β) δεν έχουν μεταβιβαστεί ούτε διατηρηθεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου αλλά έχει μεταβιβαστεί ο έλεγχος του στοιχείου αυτού.

γ) Απομείωση

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από 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.

3.12. Αποθέματα

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

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

3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην αξία της συναλλαγής και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (σημείωση 3.11).

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.15. Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται, ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η εταιρεία καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

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

- **Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

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

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

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

- **Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

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

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην εταιρεία και το λόγο εξόδου τους από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση παραίτησης ή δικαιολογημένης απόλυσης το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται.

Το πληρωτέο ποσό κατά τη συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση αναιτιολόγητης απολύσεως. Το πρόγραμμα αυτό αποτελεί ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών για τον εργοδότη και δεν είναι χρηματοδοτούμενο.

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

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

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

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

3.17. Επιχορηγήσεις

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

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

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

3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος

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

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

3.19. Δάνεια

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

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

3.20. Προβλέψεις

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

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

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

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

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

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

3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.22. Αναγνώριση εσόδων

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.

3.23. Διανομή μερισμάτων

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

3.24. 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 € 72,86 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 31/12/2020 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 3.18).

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).

3.25. Αναταξινομήσεις

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

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	23.229.455	23.161.926
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795	59.525.330
Λοιπές απαιτήσεις	18.504.885	24.481.412
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805	3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687	91.438.177
Καθαρή Λογιστική Αξία	**187.952.627**	**202.333.606**

Στο κονδύλι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 43,71 εκ (2019: € 59,29 εκ.) και € 14,71εκ. (2019: € 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. 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 31/12/2020 και 31/12/2019 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2020			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	42.173.558	715.881	42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	83.278.127	83.278.127
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	25.642.218	-	-	25.642.218
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026	-	-	14.757.026
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.346.708	-	-	5.346.708
Σύνολο	**45.745.952**	**42.173.558**	**83.994.008**	**171.913.518**

	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	24.771.246	-	-	24.771.246
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510	-	-	15.944.510
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.491.319	-	-	5.491.319
Σύνολο	**46.207.075**	**51.497.179**	**91.007.217**	**188.711.470**

Στην ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από Πελάτες "Πελάτες – Παρακρατημένες εγγυήσεις", "Προκαταβολές Πελάτων" και "Προεισπραχθέντα μισθώματα" καθώς από το κονδύλι «Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από "Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς" και "Διάφοροι φόροι/τέλη". Τα ποσά € 14,71 εκ (2019: € 15,90 εκ) και € 42,82 εκ. (2019: € 57,53 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 2020 και 2019.

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 1/1/2019	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2020	**78.199.217**	**3.260.609**	**11.375.575**	**12.001**	**92.847.402**
Προσθήκες χρήσης	45.146	61.863	294.411	-	401.420
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα (5.2)	1.560.000	-	-	-	1.560.000
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(8.252)	(280.659)	-	(288.911)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**79.804.363**	**3.314.220**	**11.389.326**	**12.001**	**94.519.912**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2020	**(29.157.701)**	**(1.897.396)**	**(6.484.772)**	**-**	**(37.539.870)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.491.713)	(203.525)	(322.666)	-	(2.017.904)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	5.981	191.495	-	197.477
Υπόλοιπο 31/12/2020	**(30.649.414)**	**(2.094.940)**	**(6.615.943)**	**-**	**(39.360.297)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2020	49.041.516	1.363.212	4.890.804	12.001	**55.307.533**
Κατά την 31/12/2020	49.154.950	1.219.280	4.773.383	12.001	**55.159.615**

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
1/1/2019 - 31/12/2019	1.849.563	137.276	63.477	**2.050.316**
1/1/2020 - 31/12/2020	1.858.669	147.031	68.000	**2.073.702**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	12.001	**12.001**

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 1/1/2019	**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 1/1/2019	-	-	-
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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2020	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Προσθήκες χρήσης	-	64.143	64.143
Υπόλοιπο 31/12/2020	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2020	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αποσβέσεις περιόδου	(18.304)	(37.493)	(55.798)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2020	29.194	81.534	**110.727**
Κατά την 31/12/2020	10.890	108.184	**119.073**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2020 ανέρχεται σε € 25,23 εκ. (2019: € 34,93 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2020 και 2019.

Απογραφή 1/1/2019	**895.562.138**
Κέρδη αναπροσαρμογής	72.690.665
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	32.276.713
Υπόλοιπο 31/12/2019	**1.000.529.516**
Απογραφή 1/1/2020	**1.000.529.516**
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	72.857.555
Ζημιές Αναπροσαρμογής	(26.116.538)
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	(1.560.000)
Παραχωρήσεις	(16.700.700)
Πωλήσεις	(1.490.643)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**1.027.519.190**

Η μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 1.560.000 αφορά Παρκινγκ στη περιοχή της Θεσσαλονίκης (Σημ. 5.1). το οποίο η Εταιρεία αποφάσισε να το εκμεταλλευτεί με δικά της μέσα.

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.

Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., στην χρήση που έληξε την 31/12/2020 προχώρησε στην αναγνώριση και πώληση ενός ακόμη ακινήτου. Για το εν λόγω ακίνητο, σύμφωνα με το άρθρο 94 του Ν. 4605/2019, ποσοστό εβδομήντα τοις εκατό (70%) του τιμήματος πώλησης αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο. Η Εταιρεία αφού εξέτασε τα χαρακτηριστικά της συναλλαγής, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν λαμβάνει το σύνολο των ωφελειών από την αναγνώριση του παγίου στο 100% της εύλογής του αξία και ως εκ τούτου, το ακίνητο αναγνωρίστηκε στο 30% της αξίας του, ήτοι € 292.155. Το συνολικό αντίτιμο της πώλησης ανήλθε σε € 973.851 με ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης το 70%.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε και στη πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης ύψους € 350.368, καθώς και στη πώληση διαμερισμάτων στη περιοχή της Αθήνας ύψους € 848.120.

Επίσης η Εταιρεία προχώρησε στη παραχώρηση χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Ολυμπιακού Κέντρου Άνω Λιοσίων στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού ύψους € 16.700.700

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 31.12.2020, 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:

- 5 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 135 ακίνητα, των οποίων η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, ή, με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ»

- 1969 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία είτε έχουν περιέλθει προς διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» είτε στην κυριότητα της, σύμφωνα με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό. Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	1424
Γη με κτίσμα	376
Υπόγειος Χώρος	20
Κτίσμα	147
Άλλο	2

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

Γηπεδικές εκτάσεις	368
Γη με κτίσμα	63
Υπόγειος Χώρος	1
Άλλο	1

- 103 ακίνητα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 101 της πρώην ΚΕΔ τα οποία με τον Ν 4389/16 (εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό) περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» ή αποτελούν ακίνητα διοίκησης – διαχείρισης «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	64
Γη με κτίσμα	18
Κτίσμα	20
Υπόγειος Χώρος	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

1. Η Προσέγγιση της Αγοράς (Sales Comparison Approach - Market Approach) θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υφίσταται οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων. Βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας ή ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα.
2. Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), η οποία εφαρμόσθηκε κατά την εκτίμηση των εξειδικευμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, των υποδομών και των βελτιώσεων γης των επιμέρους ιδιοκτησιών της Εταιρείας, εφόσον διαπιστώθηκε ότι δεν υφίσταται οργανωμένη–ενεργός αγορά πώλησης αντίστοιχων ακινήτων.
3. Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Capitalisation Approach) ή η Προσέγγιση του Εισοδήματος ή του Εσόδου, όπως αλλιώς αναφέρονται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου την οποία αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της. Η Προσέγγιση της Προσόδου εφαρμόζεται επιπλέον και για τη διαπίστωση της αξίας ακινήτων, κυρίως επενδυτικών ή εμπορικών ή δυνάμενων να μισθωθούν, όπου ως εκμετάλλευση θεωρείται η δυνητική μίσθωση του ακινήτου και της προσόδου που δύναται να επιτευχθεί από την κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων. Δύο τεχνικές μπορεί να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου για την εκτίμηση επενδυτικών κυρίως ακινήτων. Η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization) και η τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Analysis).

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

   Στην Εταιρεία, έχει παραχωρηθεί μέχρι τη λήξη της διάρκειάς της (2097), η χρήση και εκμετάλλευση των ακινήτων που ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. και ως εκ τούτου, σύμφωνα με την εφαρμοζόμενη πρακτική και την έννοια της Επικαρπίας,

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

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar» 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 ειδικούς 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 σε:

   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης, όπως προέκυψε από την εργασία γραφείου σε ποσοστό που κυμαίνεται κατά περίπτωση από 0% έως 20%, ανάλογα με τα στοιχεία του συγκριτικού στοιχείου έτσι ώστε να ποσοτικοποιηθεί η διαφορά μεταξύ της ζητούμενης τιμής και της τιμής πώλησης στην οποία θα κατέληγε μια δυνητική αγοραπωλησία έπειτα από διαπραγμάτευση μεταξύ αγοραστή και πωλητή.
   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά.
   - Την προσαρμογή της ζητούμενης τιμής πώλησης ή μίσθωσης, ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά του συγκριτικού στοιχείου (τοποθεσία, επιφάνεια, πρόσοψη, όροφος, έτος κατασκευής κλπ.).

6. Τα μισθωμένα ακίνητα αποτιμήθηκαν 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 5% 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 12,5%) 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.
2020	-9,50%
2021	4,10%
2022	5,60%
2023	3,70%
2024	2,40%
2025	1,00%

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
2020	-0,60%
2021	0,70%
2022	0,90%
2023	1,00%
2024	1,60%
2025	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 2021 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

    Στο πλαίσιο του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., την τρέχουσα χρήση οριστικοποίησε την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 103 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας 72,9 εκ. ευρώ

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 (2021)	26
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2022-2025)	96
Από 6 έτη και άνω (2026 και εξής)	450
Σύνολο	**572**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Λογισμικά προγράμματα	Άδειες λειτουργίας	Σύνολο
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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2020	**2.119.861**	**182.846**	**2.302.707**
Προσθήκες χρήσης	127.992	-	127.992
Πωλήσεις / διαγραφές	(14.765)	-	(14.765)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**2.233.088**	**182.846**	**2.415.934**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2020	**(1.873.793)**	**(182.846)**	**(2.056.639)**
Αποσβέσεις χρήσης	(48.597)	-	(48.597)
Πωλήσεις / διαγραφές	14.765	-	14.765
Υπόλοιπο 31/12/2020	**(1.907.625)**	**(182.846)**	**(2.090.471)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2020	**246.068**	**-**	**246.068**
Κατά την 31/12/2020	**325.463**	**-**	**325.463**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2019 - 31/12/2019	34.273	9.132	23.345	**66.751**
1/1/2020 - 31/12/2020	24.952	6.649	16.996	**48.597**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών με την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.	Lamda Flisvos Marina A.E.	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Σύνολο
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
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**
Απογραφή 01/01/2020	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.499**	**34.130.170**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2020	(113.462)	2.348.975	(6.195.946)	(3.960.433)
Μερίσματα	(241.750)	-	-	(241.750)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2020	-	(3.694)	(234.486)	(238.180)
31/12/2020	**2.695.497**	**2.974.243**	**24.020.068**	**29.689.808**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2020**	**31/12/2019**
MAPINA ZEAΣ A.E.	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

	MAPINA ZEAΣ A.E.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	27.813.722	11.448.101	133.209.994	133.837.465	61.033.269	65.276.644
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.495.801	5.254.339	10.344.614	6.589.769	12.586.999	13.623.484
Σύνολο ενεργητικού	**34.309.523**	**16.702.440**	**143.554.608**	**140.427.234**	**73.620.270**	**78.900.129**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17.794.496	1.342.815	13.219.869	17.630.748	13.155.843	8.240.273
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.733.250	3.157.000	116.777.847	119.550.381	11.443.891	8.515.990
Σύνολο υποχρεώσεων	**23.527.745**	**4.499.815**	**129.997.715**	**137.181.129**	**24.599.734**	**16.756.263**
Ίδια κεφάλαια	**10.781.777**	**12.202.625**	**13.556.892**	**3.246.104**	**49.020.536**	**62.143.865**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	MAPINA ZEAΣ A.E.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Πωλήσεις	5.489.144	5.366.827	11.681.793	11.176.860	27.645.915	75.713.899
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**(453.848)**	**1.905.422**	**10.316.095**	**(4.021.088)**	**(12.644.787)**	**302.239**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(16.223)	(31.564)	(478.542)	(492.384)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**(453.848)**	**1.905.422**	**10.299.872**	**(4.052.652)**	**(13.123.329)**	**(190.155)**

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. 3.3), οφείλεται σε πλήρη απομείωση της επένδυσης σε προηγούμενες χρήσεις (2015) .

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2020	31/12/2019
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.045.849	2.040.450
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	43.706.634	59.290.103
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	40.400	53.866
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**43.933.795**	**59.525.330**

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 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 40,40 χιλ. (2019: € 53,87 χιλ.).

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2020	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2020	**2.059.089**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	31/12/2020	31/12/2019
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	823.838	834.678

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2019	**845.518**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2019	**834.678**
Απογραφή 1/1/2020	**834.678**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2020	**823.838**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2020 και 31/12/2019 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	31/12/2020	31/12/2019
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	325.263	329.543
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	36.810	37.294
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	411.225	416.636
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	23.233	23.539
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	27.307	27.666
Σύνολο	**823.838**	**834.678**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2020 και 31/12/2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Εμπορεύματα	213.741	251.126
Αναλώσιμα	592.160	294.323
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**778.722**	**518.270**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2020 ανέρχεται σε € 308.514 (2019: € 654.140).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες Εσωτερικού	131.295.579	125.682.036
Πελάτες Εξωτερικού	51.157	51.157
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	22.160.346
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	32.124.409	32.399.232
Επιταγές εισπρακτέες	384.569	1.273.540
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(166.540.108)	(161.447.202)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	786.996	76.308
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	739.689	1.031.953
Σύνολο	23.969.144	24.193.879

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 1/1/2019	**158.777.652**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.669.550
Υπόλοιπο 31/12/2019	**161.447.202**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	5.092.905
Υπόλοιπο 31/12/2020	**166.540.107**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Προκαταβολές Προσωπικού	85.833	80.770
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	200.410	210.161
Χρεώστες Διάφοροι	5.841.377	5.769.315
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι	2.327.398	2.197.451
Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας	12.540.484	12.540.484
Ελληνικό Δημόσιο	17.113.762	18.182.561
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.496.370	2.095.826
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Έξοδα επομένων χρήσεων	520.687	244.409
Λοιπές Προβλέψεις	(25.379.099)	(25.096.541)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	25.740	5.248.775
Δεδουλευμένοι Τόκοι	627.635	836.169
Σύνολο	**19.653.207**	**25.561.990**

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 (2019: € 2,3 εκ.).

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

α) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2019: € 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. (2019: € 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 € 17,1 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Υπόλοιπο ύψους € 14,71 εκ. (2019: € 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».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2019: € 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.

Η μεταβολή του λογαριασμού «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας» οφείλεται κυρίως στην είσπραξη ποσού € 4,2 εκ. που αφορά επιστροφή Φ.Π.Α παρελθουσών χρήσεων.

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 1/1/2019	**28.344.408**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	(3.247.867)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**25.096.541**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	282.559
Υπόλοιπο 31/12/2020	**25.379.099**

Για τη συγκριτική χρήση 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 απορροφηθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.. Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη προηγούμενη χρήση.

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 399.805 (2019: € 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	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ταμείο	221.283	252.098
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.421.642	3.438.862
Καταθέσεις όψεως	98.241.761	87.747.217
Σύνολο	**101.884.687**	**91.438.177**

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 31/12/2020 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.**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.215
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	730.007.371	661.537.997
Αποθεματικό από IAS 19		(528.254)	(540.329)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.829	241.009
Σύνολο		**850.747.363**	**782.504.094**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.215
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	730.007.371	661.537.997
Αποθεματικό από IAS 19		(528.254)	(540.329)
Σύνολο		**850.744.534**	**782.263.085**

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 € 730.007.371 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 68,47 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016. € 72,86 εκατ. καθώς και στην αποαναγνώριση ακινήτων € 4,39 εκατ., συγκεκριμένα € 224 χιλ. από την πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, € 658 χιλ. πώληση διαμερισμάτων στη περιοχή της Αθήνας, καθώς και € 3,2 εκ. από την παραχώρηση εκμετάλλευσης του Ολυμπιακού Κέντρου Άνω Λιοσίων.

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

5.14. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπα έναρξης	**(56.654.812)**	**(127.274.196)**	**(63.714.423)**	**(134.874.961)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	(27.638.310)	70.619.384	(23.436.127)	71.160.538
Παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	(13.487.374)	-	(13.487.374)	-
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	1.174.855	-	1.174.855	-
Υπόλοιπα λήξης	**(96.605.640)**	**(56.654.812)**	**(99.463.068)**	**(63.714.423)**

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες που παρουσιάζει ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέον, οφείλονται κατά κύριο λόγο σε λογιστικοποιηθείσες ζημίες από περιουσιακά στοιχεία που μεταβίβασε η Εταιρεία άνευ ανταλλάγματος 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	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,60%	1,15%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	16,48	17,33
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,50%	1,50%
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	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	153.269	121.968
Χρηματοοικονομικό κόστος	23.728	31.219
Κόστος διακανονισμών	4.680	8.454
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**181.677**	**161.641**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία / (κέρδος) αναγνωρισμένη στην χρήση	(12.075)	101.632
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(12.075)**	**101.632**

Η σχετική υποχρέωση του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**2.063.303**	**1.836.426**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(12.075)	101.632
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(15.000)	(36.396)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	181.677	161.641
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**2.217.905**	**2.063.303**

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

	31/12/2020	**31/12/2019**
(Κέρδη) / Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	104.113	96.336
(Κέρδη) / Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	(106.353)	-
(Κέρδη) / Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	(9.835)	5.296
	(12.075)	**101.632**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2020	15,09
31/12/2019	14,55

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:	31/12/2020
Από 0-1 έτη	431.717
Από 1-5 έτη	545.970
Από 5-10 έτη	778.013
Από 10 έτη και άνω	3.344.063
	5.099.763

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	*Ποσοστιαία Μεταβολή*
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	*2.113.500*	*-5%*
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	*2.332.229*	*+5%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	*2.322.501*	*+5%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	*2.121.000*	*-4%*

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 439 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 461 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2020	**31/12/2019**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	44.175.657	47.261.917
Σύνολο	**44.215.657**	**47.301.917**

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 2020 και 2019:

Απογραφή 1/1/2019	**29.335.245**
Προσθέτες προβλέψεις χρήσης	17.966.672
Υπόλοιπο 31/12/2019	**47.301.917**
Προσθέτες προβλέψεις χρήσης	605.732
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(3.691.993)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**44.215.656**

5.17. *Προ-εισπραχθέντα μισθώματα*

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	10.878.084	11.397.363

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2019	**11.916.643**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**11.397.363**
Απογραφή 1/1/2020	**11.397.363**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**10.878.084**

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 31/12/2020 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	7.732.267	496.400	10.635.468
Ακτές	989.552	954.185	2.665	32.702
Ξενοδοχεία	276.564	128.292	6.724	141.548
Λοιπά	337.331	255.474	13.491	68.366
Σύνολο	**20.467.582**	**9.070.219**	**519.279**	**10.878.084**

5.18. *Δανειακές υποχρεώσεις*

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ομολογιακά δάνεια	6.300.000	9.400.000
Τραπεζικός δανεισμός	36.523.289	48.126.347
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	66.151	65.871
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**42.889.440**	**57.592.218**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	11.603.058	12.797.722
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	53.967	46.787
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**14.757.025**	**15.944.509**
Σύνολο δανείων	**57.646.465**	**73.536.727**

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.

31/12/2020	Κυμαινόμενου επιτοκίου		
	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	5.131.294	52.515.171	57.646.465
	5.131.294	**52.515.171**	**57.646.465**

31/12/2019	Κυμαινόμενου επιτοκίου		
	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**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2020	**31/12/2019**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	12.056.699	15.932.730
Μεταξύ 2 και 5 ετών	30.116.859	35.564.449
Πάνω από 5 έτη	715.881	6.095.039
	42.889.440	**57.592.218**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	**31/12/2019**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.347.392	45.347.392
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	26.689.970	27.109.509
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.240.766	12.455.277
Σύνολο	**83.278.127**	**84.912.178**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 45,35 εκ. περίπου (2019: € 45,35 εκ.) οφείλονται σε μισθώτριες εταιρείες για επενδύσεις που πραγματοποίησαν στα ακίνητα που μισθώνουν.

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 2020 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2019	**27.684.839**
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**27.109.509**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	155.791
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**26.689.970**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 0,88 εκ. περίπου (2019: € 1,7 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 € 10,36 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

	31/12/2020	31/12/2019
Προμηθευτές Εσωτερικού	18.307.610	18.978.333
Προμηθευτές Εξωτερικού	142.440	134.211
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	4.392.964	3.631.638
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.544.235	1.343.014
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	7.222.870	6.961.945
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	2.261.826	1.890.010
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	318.119	2.635
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	519.279	519.279
Έσοδα εκποιήσεων	175.663	90.822
Σύνολο	**34.928.602**	**33.595.484**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 4,3 εκ. περίπου (2019: € 3,6 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 7,2 εκ. περίπου (2019: € 6,9 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

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.

Ο λογαριασμός «Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) » ποσού € 2,3 εκ. (2019: € 1,9 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.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**1.890.010**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	346.326	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	48.865	
Επιχορηγήσεις	1.509.208	1.904.400
Σύνολο πόρων		**3.794.410**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	3.585	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	127.962	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.401.037	1.532.584
		2.261.826

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.

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

Οι 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

	31/12/2020	31/12/2019
Πιστωτές Διάφοροι	5.088.144	5.112.013
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	14.865	16.183
Διάφοροι φόροι – τέλη	1.802.251	2.123.577
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	750.819	801.938
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	207.158	326.583
Σύνολο	**7.899.778**	**8.416.834**

5.23. *Κύκλος εργασιών*

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.156.763	2.607.735
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	107.366	126.727
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	34.853	162.151
Ιαματική Πηγή Καΐάφα Ηλεία	30.570	40.274
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	-	8.395
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	6.362	14.718
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	35.220	76.652
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	132.940	201.139
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.583.199	4.656.275
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	623.338	544.736
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	642.303	3.643.299
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	22.739	31.611
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	451.750	1.135.670
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.742.979	1.880.090
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	184.784	216.592
PARKING ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	286.570	-
Έσοδα από μισθώματα	25.229.923	34.934.775
Λοιπά έσοδα	618.077	667.265
Σύνολο	**36.889.739**	**50.948.108**

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 2020 και 2019 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		10.008.105	9.910.088
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.817.708	4.053.968
Παροχές τρίτων		1.829.021	2.013.763
Λοιποί φόροι - τέλη		385.205	793.069
Διάφορα έξοδα		615.277	573.868
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.883.621	1.883.837
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	308.514	654.140
Έσοδα από ιδιόχρηση		(537)	(31.513)
Σύνολο		**17.846.914**	**19.851.220**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.566.002	5.538.303
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.376.618	4.778.037
Παροχές τρίτων		3.118.803	3.400.456
Λοιποί φόροι - τέλη		737.182	942.036
Διάφορα έξοδα		304.952	409.637
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	153.680	146.408
Σύνολο		**13.257.238**	**15.214.877**

Λειτουργία Διάθεσης	Σημ.	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.094.309	2.083.886
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.776	4.617
Παροχές τρίτων		462.980	548.883
Λοιποί φόροι - τέλη		237.098	302.990
Διάφορα έξοδα		209.557	407.991
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	84.996	86.822
Σύνολο		**3.093.717**	**3.435.189**

5.25. *Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως*

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	39.340	15.545
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	609.740	308.761
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	113.500	1.952.155
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	(0)	2.112.473
Σύνολο	**1.337.911**	**4.964.264**

5.26. *Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης*

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.839.930	3.456.658
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	605.732	14.457.515
Σύνολο	**3.445.663**	**17.914.173**

5.27. *Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως*

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	226.470	50.761
Έκτακτες ζημίες	-	46.355
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	-	361.767
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	362.891	1.284.829
Σύνολο	**589.361**	**1.743.712**

5.28. *Χρηματοοικονομικά έσοδα*

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	241.750	250.000
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.393.736	1.947.375	1.393.736	1.947.375
Τόκοι υπερημερίας	1.284.707	1.549.086	1.284.707	1.549.086
Σύνολο	**2.678.443**	**3.496.461**	**2.920.193**	**3.746.461**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,39 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 1,28 εκ..

Την προηγούμενη 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..

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	108.374	-
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.060	1.197
Τόκοι υπερημερίας επίδικων υποθέσεων	-	3.509.157
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	125.105	1.790.223
Σύνολο	**234.539**	**5.300.577**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 125 χιλ. και αντίστοιχα € 1,7 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Στην προηγούμενη 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	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
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 προηγούμενη 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	19.229.146	23.512.814
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	904.030	2.140.724
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.675.912	2.124.051
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	48.356	46.008
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	28.756.596	23.885.775
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.542.116	1.545.159
Σύνολο	**53.156.156**	**53.254.531**

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, 2017,2019 και 2020 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, 2017,2018 και 2019. Για τη χρήση 2020, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2020. 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 2020, 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) 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 € 44 εκ. περίπου. Επισημαίνεται ότι σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν αντικρουόμενες διεκδικήσεις μεταξύ της Εταιρείας και τρίτων, με άσκηση αγωγών και ανταγωγών.

γ) 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. 555/2003 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. Ειδικότερα έχουν ασκηθεί οι κατωτέρω υπό **Α.1 - 8 αγωγές**:

Α.1) 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

Α.2) 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**, 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:

Α.3) 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.

Α.4) 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.

Α.5) 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.

Α.6) 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.

Α.7) 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.

Α.8) 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 εμπροθέσμως όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Ειδικότερα έχουν ασκηθεί οι υπό **Β.1- 8** αγωγές ακύρωσης:

Β.1) Κατά της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 26.09.2019 και με ΓΑΚ:8807/2019 αγωγή ακύρωσής της**, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, καθώς και την **από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης**. **Η από 26.09.2019 και με ΓΑΚ:8807/2019 κύρια αγωγή ακύρωσης συζητήθηκε** μετά από κλήση των αντιδίκων για σύντμηση δικασίμου σε ένα πινάκιο μαζί με την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης **την 12.03.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης**. Επίσης, **στις 24.09.2020 συζητήθηκε η από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης** κατά την αρχική της ημερομηνία, αφού κατά την άποψη της ΕΤΑΔ στην δικάσιμο της 12.03.2020 δεν είχε εγγραφεί στο πινάκιο και εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 474/2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, δυνάμει της οποίας ανεστάλη η δίκη έως την τελεσίδικη περάτωση της με ΓΑΚ:8807/2019 κύριας αγωγής. 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.2) Κατά της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ είχε ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 17.12.2019 αγωγή 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 **εξεδόθη η υπ' αριθμ 4481/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία έκρινε κατηργημένη τη δίκη**. Η ΕΤΑΔ, στις **19.02.2020 άσκησε εμπρόθεσμα νέα αγωγή ακύρωσης**, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 04.03.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 3.12.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022**.

Β.3)Κατά της υπ' αριθμ. 03/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω

αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.4)Κατά της υπ' αριθμ. 04/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.5)Κατά της υπ' αριθμ. 01/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 20.05.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 3.12.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022.**

Β.6)Κατά της υπ' αριθμ. 02/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.7)Κατά της υπ' αριθμ. 28/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.8)Κατά της υπ' αριθμ. 29/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγής ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 20.05.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 3.12.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022.**

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

Γ) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020, και 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 και με τις οποίες αιτείται την εξαφάνιση των σχετικών διατάξεων των διαιτητικών αποφάσεων. Οι από 03.02.2020 προσφυγές **κατά των υπ' αριθ. 24 & 28/2019, 1 & 2/2020 αποφάσεων** προσδιορίστηκαν για την δικάσιμο της 17.11.2020, οπότε και ματαιώθηκαν λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19, **προσδιορίσθηκε δε νέα δικάσιμος συζήτησης και των τεσσάρων η 28.9.2021**, η συζήτηση της από 18.12.2019 προσφυγής **κατά της υπ' αριθ. 20/2019 απόφασης** είχε προσδιοριστεί για την δικάσιμο της 19.01.2021, οπότε και ματαιώθηκε εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19 **και προσδιορίσθηκε νέα δικάσιμος για τις 9.11.2021**, ενώ οι από 12.03.2020 προσφυγές **κατά των υπ' αριθ. 3 & 4/2020 αποφάσεων συζητήθηκαν κατά την δικάσιμο της 11.05.2021** και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Δ) 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.

Ε) Περαιτέρω, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» και την «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» έχουν ασκήσει:

Ε.1) 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 18-04-2019. 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. Κατά της παραπάνω απόφασης οι ενάγουσες εταιρείες άσκησαν ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών την από 13.01.2020 και με ΓΑΚ:7110/2020 έφεση, καθώς και τους από 15.01.2021 και με ΓΑΚ:304/2021 πρόσθετους λόγους αυτής, που προσδιορίστηκαν να συζητηθούν την 18.02.2021 ότε και ματαιώθηκαν λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19 και **επαναπροσδιορίσθηκαν για τη δικάσιμο της 02.09.2021.**

Ε.2) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ έχει ασκήσει ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και κατά της απορροφηθείσας από την ΕΤΑΔ εταιρείας, «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και του πρώην Προέδρου αυτής Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 20-2-2015 με ΓΑΚ 21136/2015 και ΑΚΔ 673/2015 αγωγή της, με την οποία ζητά 20.000.000€ για ηθική βλάβη, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, αναβλήθηκε για την 21-2-2019 για να αναβληθεί εκ νέου για την 9.5.2019, οπότε και συζητήθηκε. Με την υπ' αριθ. 2487/2020 απόφαση του ΠΠρΑθ, η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ως απαράδεκτη λόγω αοριστίας και επιβλήθηκε δικαστική δαπάνη σε βάρος της ενάγουσας ποσού € 1.500,00. Κατά της υπ΄ αριθ. 2487/2020 απόφασης του ΠΠρΑθ, ασκήθηκε ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών η με ΓΑΚ:6325/2021 έφεση, που δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί.

Ε.3) Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. άσκησε κατά της ΕΤΑΔ, ως καθολικής διαδόχου της ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε. και του Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 30-7-2015 με ΓΑΚ 77682/2015 και 2737/2015 αγωγή της, με την οποία αιτήθηκε να της καταβληθεί το ποσό των € 10.000.000 για ηθική βλάβη. Η αγωγή επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, οπότε αρχικά αναβλήθηκε για 21-2-2019 κι εν συνεχεία αναβλήθηκε για 09.05.2019, οπότε και η αντίδικος, με προφορικής της δήλωση, που καταχωρήθηκε στα πρακτικά, παραιτήθηκε από το δικόγραφο της αγωγής. Επί της υποθέσεως αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2008/2020 απόφαση του ΠΠρΑθ, με την οποία κηρύχθηκε κατηργημένη η δίκη και επιδικάζεται δικαστική δαπάνη σε βάρος της ενάγουσας ποσού € 20.000,00. Κατά της απόφασης αυτής, η αντίδικος άσκησε την με ΓΑΚ:2145/2021 έφεση, που δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί.

Ε.4) Η ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε κατά της ΕΤΑΔ, ως καθολικής διαδόχου της ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε. και του Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 2-3-2015 με ΓΑΚ 27101/2015 και ΑΚΔ 896/2015 αγωγή της, με την οποία αιτήθηκε να της καταβληθεί το ποσό των €20.000.000 για ηθική βλάβη. Η αγωγή επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, οπότε αρχικά αναβλήθηκε για 21-2-2019, κι εν συνεχεία αναβλήθηκε για 09.05.2019, οπότε και συζητήθηκε. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2489/2020 απόφαση του ΠΠρΑθ, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή και επιδικάστηκε δικαστική δαπάνη σε βάρος της ενάγουσας ποσού €1.500,00. Κατά της απόφασης αυτής, η αντίδικος άσκησε την με ΓΑΚ:6288/2021 έφεση, που δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2020.

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.

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

	31/12/2020	**31/12/2019**
Έως ένα (1) έτος	53.967	47.570
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	35.779	66.558
Πέραν των πέντε (5) ετών	30.371	0
	120.118	**114.128**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	6.758	15.091
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	17.383

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	3.720	2.104
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.

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες (μισθώματα)	726.336	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα	4.345.761	5.366.138

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες (μισθώματα)		17.264
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	315.484	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα	902.715	1.216.724
Έσοδα από μερίσματα	241.750	250.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.645.754	1.596.343

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 491.078 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανήλθαν στα € 423.707. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	257.399
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	285.157	166.308
	491.078	**423.707**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.154.676 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.172.636.

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 A.E.	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) Πάνθεσσαλικό Στάδιο

Τον Μάϊο του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης παραχώρησης του Πανθεσσαλικού σταδίου στον Δήμο Βόλου.

β) Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου

Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021.

γ) Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Ολοκληρώθηκε με επιτυχία, στις 07/07/2021, ο Διαγωνισμός της εταιρείας για το ακίνητό της στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά με τελικό τίμημα €37,3εκ.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 07/07/2020.

Αθήνα, 07/07/2021

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος Δ. Βλαστός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης

Κωνσταντίνος Κωτσάκος
ΑΔΤ ΑΟ516407

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής
Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
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 2020

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2020

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 07/07/2020 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την τακτική γενική συνέλευση στην διεύθυνση, www.etasa.gr.

Οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν δε κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού κατά την 31/12/2020, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1/1/2020 έως 31/12/2020.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης

Κωνσταντίνος Κωτσάκος

ΑΔΤ ΑΟ516407

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα

Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

PricewaterhouseCoopers
Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου **5**
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **32**
1. Οικονομικές Καταστάσεις **36**
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 36
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 37
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 38
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 39
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 40
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **41**
2. Γενικές Πληροφορίες **41**
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών **42**
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 42
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 42
3.3. Ενοποίηση 44
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 45
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 45
3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 46
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 47
3.8. Προκαταβολές μισθωμάτων 47
3.9. Μισθώσεις 47
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 49
3.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 49
3.12. Αποθέματα 51
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 51
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 51
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 51
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 51
3.17. Επιχορηγήσεις 52
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 52
3.19. Δάνεια 52
3.20. Προβλέψεις 53
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 53
3.22. Αναγνώριση εσόδων 53
3.23. Διανομή μερισμάτων 54
3.24. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 54
3.25. Αναταξινομήσεις 57
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου **57**
4.1. Κίνδυνος αγοράς 57
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 57
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 57
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 57
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 58
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 58
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **60**
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 60
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 60
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 61
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 62
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 67
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 68
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 69
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 69
5.7. Αποθέματα 70
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 70
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 71
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις 72

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 72
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 72
5.13. Λοιπά αποθεματικά 72
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 74
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 75
5.16. Λοιπές προβλέψεις 76
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 77
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις 77
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 78
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 79
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 79
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις 80
5.23. Κύκλος εργασιών 81
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 81
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 82
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 82
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 82
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 82
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 83
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 83
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 84
6.1. Μερίσματα 84
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 84
6.3. Δεσμεύσεις 91
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 92
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 93
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 93

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ 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 ν. 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 2020, 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) 6 Ολυμπιακά Ακίνητα, (γ) περίπου, 71.700 τίτλοι ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου καθώς και (δ) 433 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 πρέπει να προβλέπονται διαδικασίες καταβολής στην ΕΤΑΔ ελάχιστου τιμήματος.

Στις βασικές προτεραιότητες, που, σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του Μοναδικού Μετόχου, περιλαμβάνει ο στρατηγικός και επιχειρησιακός σχεδιασμός της ΕΤΑΔ, συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων 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 31/12/2020 στις επενδύσεις σε ακίνητα του ενεργητικού της εταιρείας είναι καταχωρημένα 2.645 ακίνητα).
- 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 Δημόσιας Περιουσίας και η δημιουργία δημόσιας αξίας μακροπρόθεσμα με συνέργεια των κατά περίπτωση φορέων.
- Η διαβούλευση με 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.

Κατά τη χρήση του 2020 η σύνθεση του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας είχε την ακόλουθη μορφή:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 03/06/2020)
   (για το 2019 και έως 31/5/2020, Πρόεδρος διετέλεσε ο Ιωάννης Πολύζος)
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
3. **Σωτήριος Μαρκάτος,** Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
   (ημερομηνία αποχώρησης 28/02/2021)
4. **Ιωάννης Φίλος**, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Πολυχρόνης Γριβέας**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου (έως 16/09/2020), Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου (από 16/09/2020), Μη Εκτελεστικό Μέλος

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, Υφυπουργός Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης (2013-2014) αρμόδιος για την κοινωνική ασφάλιση και Γενικός Γραμματέας του Δήμου Πρέβεζας (2019-2020). 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 Χαρά Βαρδακάρη σπούδασε οικονομικά στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς με εξειδίκευση στην Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου MBA in Finance από το Πανεπιστήμιο École Normale Supérieure στο Παρίσι. 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. Υπήρξε υψηλόβαθμο στέλεχος στη Τράπεζα HSBC (Corporate & Private Banging) καθώς και σε μεγάλες ελληνικές συστημικές τράπεζες και σε θυγατρικές αυτών και συνέβαλε στην ανάπτυξη του Factoring στην Ελλάδα, ως ανώτατο Διευθυντικό Στέλεχος στην ABC FACTORS A.E.. Τα τελευταία δεκατέσσερα 14 χρόνια κατείχε τη θέση της Διευθύνουσας Συμβούλου στην Πειραιώς Factoring A.E., ως Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου της ίδιας εταιρείας.

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. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος (από 16/09/2020) – 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 επτά φορές κατά το 2020 και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τις εργασίες της.

Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης (Management Committee)

Στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης συμμετέχουν ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Εντεταλμένος Σύμβουλος και οι Γενικοί Διευθυντές της Κεντρικής Υπηρεσίας. Κατά την κρίση της διοίκησης, στο Συμβούλιο Εκτελεστικής Διοίκησης δύναται να συμμετέχει η Νομική Υποστήριξη της Διοίκησης δια του Νομικού Συμβούλου Διοίκησης, ο Διευθυντής της Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού 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 2020 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο το 2021.

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
- 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.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διενήργησε έλεγχο Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) για θέσεις Προϊσταμένων Υποκαταστημάτων. Για το 2020 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 και του ομίλου, 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 2020, 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 2020

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 36,9 εκατ. έναντι ποσού € 50,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019), δηλαδή μειώθηκε κατά ποσοστό 27,59%Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 68,39% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2020 παρουσιάζουν μια μείωση κατά ποσοστό 27,78% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2020 σε € 38,23 εκατ., μειωμένο κατά ποσοστό 34,26% σε σχέση με τη χρήση 2019, οπότε είχε ανέλθει σε € 58,16 εκατ.

Πίνακας 1

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας στις 31/12/2020 και στις 31/12/2019

	Εταιρεία			
ποσά σε χιλ. €	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**Μεταβολή**	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	17.847	19.851	(2.004)	-10,1%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	13.257	15.215	(1.958)	-12,9%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.094	3.435	(341)	-9,9%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	3.446	17.914	(14.468)	-80,8%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	589	1.744	(1.155)	-66,3%
Λειτουργικό Κόστος	**38.233**	**58.159**	**(19.926)**	**-34,3%**

Τα Αποτελέσματα (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας επιδεινώθηκαν κατά € 96,56 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2020 σε ζημίες € 26,12εκ. έναντι κερδών ύψους € 70,44 εκατ. το 2019. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την μείωση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € 72,69 εκ. το 2019 σε € (26,12) το 2020.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2020 σε € 2,92 εκ., από τα οποία € 242 χιλ. αφορούν το μέρισμα από τη Μαρίνα Ζέας ενώ τα λοιπά αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 3,75 εκ. το 2019 . Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2020 σε € 234 χιλ. έναντι € 5,3 εκ. το 2019.

Τα Αποτελέσματα (Ζημίες) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2020) σε € 23,44 εκ. έναντι κερδών € 71,16 εκ. την περσινή χρήση (2019), σημειώνοντας αρνητική μεταβολή € 94,60 εκ.

2. *Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας*

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2020 ανήλθαν σε € 1.155 εκ. έναντι € 1.143 εκ. την προηγούμενη χρήση (2019). 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.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2021, 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 € 43,93 εκατ. έναντι € 59,53 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019). Από αυτές, ποσό € 43,71 (2019: € 59,29 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 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2020 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 43,62 εκατ. έναντι € 49,76 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019).

Από αυτές, ποσό € 14,71 εκ. (2019: € 15,9 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 2020 στο ποσό € 1.060,33 εκατ. έναντι ποσού € 1.027,6 εκατ. την συγκριτική χρήση (2019). Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 103 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 € 72,86 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 81,48%, έναντι 79,73% την περσινή χρήση (2019). Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 68,48 εκατ.. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2020 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 18,53% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 20,27% την περσινή χρήση (2019). Συγκεκριμένα, την 31.12.2020 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 241,06 εκατ. έναντι € 261,22 εκατ. την προηγούμενη χρήση (2019), ήτοι μείωση ποσοστού 7,72 %. Αναλυτικότερα την 31.12.2020 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 57,59 εκατ. (2019: € 57,96 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 183,48 εκατ. (2019: € 203,27 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 42,88 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 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό € 14,76 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 A.E και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31/12/2020	%	31/12/2019	%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	146.685.565 / 1.304.256.339	11,25%	145.439.077 / 1.296.123.089	11,22%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.157.570.774 / 1.304.256.339	88,75%	1.150.684.012 / 1.296.123.089	88,78%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	1.063.191.721 / 241.064.622	441,04%	1.034.899.282 / 261.223.807	396,17%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	241.064.622 / 1.304.256.343	18,48%	261.223.807 / 1.296.123.089	20,15%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.063.191.721 / 1.304.256.343	81,52%	1.034.899.282 / 1.296.123.089	79,85%

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.063.191.721 / 1.157.570.774	91,85%	1.034.899.282 / 1.150.684.012	89,94%

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	-27.638.310 / 1.063.191.721	-2,60%	68.348.596 / 1.034.899.282	6,60%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων / Σύνολο ενεργητικού	-26.121.781 / 1.304.256.339	-2,00%	70.443.866 / 1.296.123.089	5,43%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	101.884.687 / 57.585.409	176,93%	91.438.177 / 57.956.828	157,77%

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2020	**%**	**31/12/2019**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	146.685.565 / 1.301.396.079	11,27%	145.439.077 / 1.288.822.469	11,28%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.154.710.514 / 1.301.396.079	88,73%	1.143.383.392 / 1.288.822.469	88,72%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	1.060.331.466 / 241.064.617	439,85%	1.027.598.662 / 261.223.807	393,38%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	241.064.617 / 1.301.396.083	18,52%	261.223.807 / 1.288.822.469	20,27%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.060.331.466 / 1.301.396.083	81,48%	1.027.598.662 / 1.288.822.469	79,73%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.060.331.466 / 1.154.710.514	91,83%	1.027.598.662 / 1.143.383.392	89,87%
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	-23.436.127 / 1.060.331.466	-2,21%	68.889.750 / 1.027.598.662	6,70%
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων	-26.121.781	-2,01%	70.443.866	5,47%

Σύνολο ενεργητικού	1.301.396.079		1.288.822.469	
Ταμειακά διαθέσιμα	101.884.687	176,93%	91.438.177	157,77%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.585.404		57.956.828	

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 οκτώ (18) 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:

	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (έσοδα/κατηγορία) κατηγορία)
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες (€5,2 εκ)
2.	Μαρίνα Αλίμου, Αττική (€4,6 εκ)
3.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης (€0,6 εκ)
	Ιαματικές Πηγές (€0,1 εκ)
4.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια (€35 χιλ)
5.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία (€31 χιλ)
6.	Ιαματική Πηγή Κύθνου, Κυκλάδες (-)
7.	Ιαματική Πηγή Νιγρίτας, Σέρρες (€6 χιλ)
8.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα (€35 χιλ)
	Χιονοδρομικά Κέντρα (€1,9 εκ)
9.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία (€1,7 εκ)
10.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα (€0,2 εκ)
	Κάμπινγκ (€0,2 εκ)
11.	Κάμπινγκ Φαναρίου, Κομοτηνή (€0,1 εκ)
12.	Κάμπινγκ Καλάνδρας, Χαλκιδική (-)
13.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη (€0,1 εκ)
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις (€3,6 εκ)
14.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα (€0,6 εκ)
15.	Γκολφ Αφάντου, Ρόδος (€23 χιλ)
16.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία (€0,5 εκ)
17.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική (€2,2 εκ)
18.	Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης (€0,3 εκ)

Την 31/12/2020 η Εταιρεία διατηρεί τη διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση μεγάλου αριθμού Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, οι πιο σημαντικές από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

1	Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου (TAE-KWO-DO)
2	Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου
3	Ολυμπιακό Κέντρο Γουδί
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 2020 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για όσες περιπτώσεις θέσεων απαιτείτο.

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 websites (κεντρικό, Υποκ/των) ή σε εμφανή σημεία όπου δεν υπάρχει website.
Επίσης, με την σύμπραξη των ΜΑΔ και ΜΠΣ και υπό τις οδηγίες της DPO δημιουργήθηκε πλατφόρμα για την ηλεκτρονική υποβολή Δηλώσεων των εργαζομένων, με την οποία δεσμεύονται να διαφυλάσσουν τα προσωπικά δεδομένα τρίτων (πελατών, προμηθευτών, προσωπικού), κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους. Οι άνω Δηλώσεις αποτελούν Παραρτήματα εκάστης 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 2020, 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 2020

Η Εκτελεστική Διοίκηση της ΕΤΑΔ:

α) Στο πλαίσιο της πανδημικής κρίσης, έλαβε όλα τα μέτρα σε συνεργασία με την Πολιτεία για την προστασία και ασφάλεια του κοινού αλλά και των μισθωτών της και επιτάχυνε τις όποιες διαδικασίες για να λειτουργήσει σε ψηφιακούς ρυθμούς.
β) Δρομολόγησε στο πλαίσιο του σχεδιασμού της ένα ευρύ πρόγραμμα αξιοποίησης μεγάλων ακινήτων σε όλη τη χώρα (μεγάλες παραθαλάσσιες εκτάσεις, ακίνητα ειδικού τύπου).
γ) Αντιμετωπίζει πλέον όλα τα αιτήματα των Οργανισμών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης μόνο βάση ανταλλάγματος καθώς δεν υφίστανται πλέον παραχωρήσεις άνευ ανταλλάγματος.
δ) Πέτυχε ταμειακές ροές υψηλότερες των μισθωτικών αξιών του έτους.
ε) Υπέβαλε συγκεκριμένες προτάσεις-τροπολογίες σε νευραλγικά ζητήματα που ταλανίζουν την Εταιρία επί σειρά ετών.
στ) Ξεκίνησε την υλοποίηση ενός εκτεταμένου προγράμματος εξορθολογισμού υφιστάμενων συμβάσεων και μείωσης των ληξιπρόθεσμων οφειλών.
ζ) Προσέθεσε νέες υπηρεσίες στις Επιχειρηματικές Μονάδες που διαχειρίζεται.

<u>Διαχείριση της Πανδημίας Covid-19</u>

Η Εκτελεστική Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία ανέλαβε μόλις 3 μήνες πριν την έναρξη της πρωτοφανούς κρίσης του Covid-19, διαχειρίστηκε με μοναδικό τρόπο τις αλλαγές και επιπτώσεις της Πανδημίας, με γνώμονα ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και εφαρμόζοντας ενέργειες εφάμιλλες των ιδιωτικών εταιριών. Η Διοίκηση της ΕΤΑΔ έλαβε εγκαίρως όλα τα

απαραίτητα μέτρα και, με πρωτοφανή επιτυχία, διαχειρίστηκε όλους τους τομείς που επηρεάστηκαν όπως το management, οι μισθώσεις και οι Επιχειρηματικές Μονάδες. Ειδικά για την διαχείριση των τελευταίων, η ΕΤΑΔ εν μέσω της πανδημίας επέδειξε υποδειγματική ετοιμότητα και προσαρμοστικότητα στα δεδομένα της υγειονομικής κρίσης, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική διαχείριση των Επιχειρηματικών Μονάδων, σε στενή συνεργασία με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς της Πολιτείας, ένα εγχείρημα ιδιαίτερα δύσκολο λόγω, όχι μόνο του αυξημένου αριθμού πελατών που υποδέχεται αλλά και λόγω της εξαιρετικής διαφοροποίησης που παρουσιάζουν (χιονοδρομικά κέντρα, ιαματικές πηγές, μαρίνες, οργανωμένες πλαζ, κλπ.).

Η ΕΤΑΔ εξαρχής παρακολούθησε στενά τις εξελίξεις της πανδημίας και προσάρμοσε τη στρατηγική της με βάση τα νέα δεδομένα που προέκυπταν στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, όσον αφορά τη διαχείριση, αλλά και την στρατηγική της για τις επενδύσεις και την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της.

Η πανδημία επηρέασε σημαντικά τη λειτουργία της εταιρείας και την πορεία της υλοποίησης των οικονομικών της, με δεδομένες τις επιπτώσεις που επέφερε η πανδημία στη λειτουργία των επιχειρήσεων και κατ' επέκταση στην εθνική οικονομία.

Ιδιαίτερα αυξημένες ήταν οι επιπτώσεις στις μισθώσεις εταιρειών, η λειτουργία των οποίων ανεστάλη πλήρως ή περιορίστηκε σύμφωνα με τα μέτρα που επέβαλε η Πολιτεία. Η κατακόρυφη μείωση του εξωτερικού, αλλά και του εσωτερικού τουρισμού, το 2020, επηρέασε σημαντικά τους μισθωτές της ΕΤΑΔ και κατ' επέκταση τόσο τα έσοδα της εταιρείας, όσο και το προφίλ των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς αυτήν. Σημειώνεται ότι το ποσοστό των εσοδών της εταιρείας από μισθώσεις, προέρχεται σχεδόν κατά 82% από εταιρείες οι δραστηριότητες των οποίων επλήγησαν από την πανδημία (π.χ. τουριστικές, επισιτιστικές, εμπορικές).

Ωστόσο, εν μέσω της δύσκολης συγκυρίας, έχει γίνει σημαντική προσπάθεια για συμφωνία διακανονισμών οφειλών, την εξυγίανση υφιστάμενων συμβάσεων αλλά και ενεργειών ανάκτησης ακινήτων μετά από καταγγελία συμβάσεων και αποβολές μισθωτών (Ergon, Sportswear, Ακτή Βάρκιζας), τα οποία έχουν ή πρόκειται να επανατοποθετηθούν στην αγορά.

Μέτρα Κατά της Πανδημίας Covid-19

Η ΕΤΑΔ στο πλαίσιο της λήψης μέτρων για την προστασία και την ασφάλεια της υγείας των εργαζομένων και των επισκεπτών της, τηρεί απαρέγκλιτα από την πρώτη στιγμή τα μέτρα που έχει θεσπίσει η Πολιτεία, για την αντιμετώπιση και μείωση της διασποράς του κορωνοϊού. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία:

- Επένδυσε σε Ψηφιακά μέσα, όπως η άμεση εφαρμογή νέων μεθόδων τηλεργασίας για το σύνολο του προσωπικού.
- Εφάρμοσε την εκ περιτροπής φυσική παρουσία στους χώρους εργασίας.
- Προχώρησε στη λήψη μέτρων και στη 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.
- Προέβη στην αποστολή ενημερωτικών επιστολών προς όλο το ανθρώπινο δυναμικό της ΕΤΑΔ σχετικά με τις ενδεδειγμένες μεθόδους προφύλαξης στο χώρο εργασίας.
- Προχώρησε σε τακτικές εβδομαδιαίες απολυμάνσεις των εργασιακών χώρων.
- Περιόρισε τα ταξίδια των στελεχών της στα απολύτως απαραίτητα.
- Έκανε εκτεταμένη χρήση των τηλεδιασκέψεων και περιόρισε τις φυσικές συναντήσεις.
- Προχώρησε στην υλοποίηση Covid-19 test για το σύνολο του προσωπικού των κεντρικών της γραφείων.
- Εγκατέστησε θερμοκάμερες στα κεντρικά της γραφεία και σε δύο Επιχειρηματικές Μονάδες (Σπήλαια Διρού και Αχίλλειο Μουσείο) και απέκλεισε, για τεχνικούς λόγους, τα χιονοδρομικά κέντρα και τις πλαζ.

Στρατηγικές Αποφάσεις

Ολοκληρώθηκαν από την Εκτελεστική Διοίκηση σημαντικές διαπραγματεύσεις και υπήρξαν σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. για κύριες μισθώσεις σε μαρίνες, και ακίνητα εμπορικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Μαρίνα Φλοίσβου, Παλαιό Φάληρο, Αττική
- Κατάστημα Μαρμαρίδης, Ακαδημίας, Κέντρο Αθήνας

- Μαρίνα Αθηνών (ΣΕΦ), Πειραιάς, Αττική
- Πάρκινγκ Ζαλοκώστα, Κολωνάκι, Αθήνα
- Πάρκινγκ Πρωτομαγιάς (Δικαστήρια Ευελπίδων), Αθήνα
- Κάμπινγκ Μπάτη, Καβάλα
- ΑΒ Βασιλόπουλος Ηλιούπολη, Αττική
- Τεβιτούρ (Δελφίνια), Γλυφάδα, Αττική

Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Για το 2020, σημαντική πρόοδος συντελέστηκε στη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών παρά τη δυσμενή οικονομική συγκυρία λόγω Covid-19. Πιο συγκεκριμένα, με την εντατικοποίηση των διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου και εισπράξεων οφειλών, η εταιρεία προχώρησε:

- Στην είσπραξη ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού ~ €3,0 εκατ.
- Σε διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού ~ €10,0 εκατ.
- Σε βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού ~ €6,2 εκατ.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Η εξάπλωση της πανδημίας και τα συνεπακόλουθα μέτρα περιορισμού της οικονομικό-κοινωνικής δραστηριότητας, επηρέασαν σημαντικά και τα οικονομικά αποτελέσματα των Επιχειρηματικών της Μονάδων, καθώς σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμόστηκε η υποχρεωτική αναστολή λειτουργίας.

- Το Αχίλλειο Μουσείο και τα Σπήλαια Διρού ανέστειλαν τη λειτουργία τους στις 07.11.2020 λόγω Covid-19. Η δραστική απώλεια εσόδων αντιμετωπίστηκε με έκτακτες δράσεις περιορισμού των δαπανών των Επιχειρηματικών Μονάδων αλλά και επιθετική εμπορική πολιτική, όπου αυτό ήταν δυνατόν.
- Αξιοποιήθηκε με τον καλύτερο τρόπο η λειτουργία της Ακτής Βουλιαγμένης για όσο διάστημα επετράπη η λειτουργία της, συμβάλλοντας κατά μεγάλο ποσοστό στην κερδοφορία της περιόδου, όπως και αναμένεται να επιδράσει θετικότατα και κατά τη διαχειριστική περίοδο του 2021, με το άνοιγμα των οργανωμένων παραλιών.

Στρατηγικές Ενέργειες

Στρατηγικές ενέργειες που συνέβαλαν στην κερδοφορία της εταιρίας:

- Με συνοπτικές διαδικασίες, η ΕΤΑΔ έληξε μια προβληματική σχέση δεκαετίας αναφορικά με το Parking Θεσσαλονίκης και επαναλειτούργησε την συγκεκριμένη Επιχειρηματική Μονάδα μετά από ζημία €10,7 εκατ. την οποία και βεβαίωσε στην εφορία, όπου είχαν βεβαιωθεί άλλα €6,1 εκατ.
- Την 13η Μαΐου 2020 υπεγράφη η Σύμβαση Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου και η παράδοση του Ακινήτου ολοκληρώθηκε με επιτυχία στις 31.12.2020.
- 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 βελτιωθεί η διεθνής οικονομική συγκυρία.
- Ολοκληρώνεται η επικαιροποίηση του κανονισμού μισθώσεων και πωλήσεων της ΕΤΑΔ, σύμφωνα με βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, ενώ θα αναθεωρηθεί και η πολιτική των παραχωρήσεων με σκοπό να μειωθούν στο έπακρο οι παραχωρήσεις άνευ ανταλλάγματος.

Παράλληλα, σε συνεργασία με τη Νομική Υποστήριξη της Γενικής Διεύθυνσης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης προχώρησαν και νομικές/δικαστικές ενέργειες για προβληματικές μισθώσεις και σε συνεργασία με τον Τομέα Πιστωτικού Ελέγχου υλοποιήθηκαν όλες οι σχετικές ενέργειες για την παρακολούθηση και εφαρμογή των νομοθετικών διατάξεων που θεσμοθετήθηκαν για την αντιμετώπιση της πανδημίας:

- Συγκέντρωση στοιχείων (Υ/Δ ΕΡΓΑΝΗ) από μισθωτές και υποβολή σχετικών δηλώσεων Covid-19 στο TAXIS.
- Εξέταση αιτημάτων μισθωτών για απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος λόγω Covid-19.

- Ενημέρωση μισθωτών για σχετικά μέτρα.

Επιπλέον, η εταιρεία προέβη στη δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου στην ΑΑΔΕ για το σύνολο των συμβάσεων μίσθωσης και παραχώρησης που διαχειρίζεται και σύμφωνα με τα οριζόμενα από το νέο θεσμικό πλαίσιο.

Α.14. Αξιοποίηση Ακινήτων και Διαχείριση Μισθώσεων

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν συμφωνηθεί με την ΕΕΣΥΠ για το 2020 η ΕΤΑΔ α) υλοποίησε υφιστάμενους διαγωνισμοί και νέες συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων β) εξυγίανε υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων και γ) ανακοίνωσε νέους διαγωνισμούς πωλήσεων και μίσθωσης ακινήτων.

Μικρά Ακίνητα | Πωλήσεις

Κατά τη διάρκεια του 2020, η εταιρεία συνέχισε με επιτυχία το πρόγραμμα διάθεσης μικρών ακινήτων προς πώληση μέσω των ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction).

- Ολοκληρώθηκε η πώληση 9 αστικών ακινήτων (8 διαμερίσματα και 1 πολυκατοικία) και 1 οικοπέδου, τα οποία αντιστοιχούν σε 32 ιδιοκτησίες, έναντι του συνολικού ποσού των €1,242 εκατ.
- Προκηρύχθηκαν 32 διαγωνισμοί πώλησης για αστικά ακίνητα (διαμερίσματα) σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκ των οποίων 9 είναι σε στάδιο υπογραφής συμβολαίου με εκτιμώμενο έσοδο €1,150 εκατ. και 15 σε στάδιο εξέλιξης.
- Εγκρίθηκε, για διευκόλυνση, η απ' ευθείας πώληση εδαφικής έκτασης στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου με σκοπό την εκτέλεση έργου για τη μετατόπιση της παραλιακής οδού για την αναβάθμιση του κρατικού αερολιμένα Χίου.

Μικρά Ακίνητα | Μισθώσεις

Παράλληλα, η ΕΤΑΔ προχώρησε στην υλοποίηση του προγράμματος αξιοποίησης μέσω μίσθωσης μικρών ακινήτων που αφορούσαν σε κατοικίες, επαγγελματικά, τουριστικά, αγροτικά και για μονάδες ΑΠΕ ακίνητα.

- Σύναψη 40 νέων συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων με ετήσιο συνολικό μίσθωμα €0,45 εκατ.
- Ανανέωση/παράταση 189 συμβάσεων που έληξαν, και οι μισθωτές επιθυμούσαν την παραμονή τους στο μίσθιο, συνολικής ετήσιας μισθωτικής αξίας €0,7 εκατ.
- Προκηρύχθηκαν α) 3 διαγωνισμοί μίσθωσης για εμπορικά ακίνητα σε Χανιά (ισόγειο κατάστημα στην παλιά Πόλη) και Γλυφάδα (ΚΥΕ Ζέρβας που έχει υπογραφεί και Μαριδάκι στην παραλία της Γλυφάδας που θα επαναπροκυρηχθεί εντός του 2021) β) 3 διαγωνισμοί αγροτικών ακινήτων και γ) 2 διαγωνισμοί μικρών τουριστικών ακινήτων.

Μακροχρόνιες Μισθώσεις

- Ολοκληρώθηκαν όλες οι προπαρασκευαστικές ενέργειες για την υπογραφή της σύμβασης μακροχρόνιας μίσθωσης για το Ξενία Χίου.
- Ανακοινώθηκαν οι διαγωνισμοί, μέσω e-auction, για α) τη μακροχρόνια μίσθωση του Ξενία Κομοτηνής β) την πώληση τριών και τη μακροχρόνια μίσθωση δυο παραθαλάσσιων κτηματομερίδων στη Ρόδο γ) την πώληση της σημαντικής έκτασης της ΕΤΑΔ στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά, μετά τη συμφωνία με την ΕΝΑΕ για την ανταλλαγή εκτάσεων προς όφελος και των δύο υπό διαμόρφωση ναυπηγείων.
- Ολοκληρώθηκε η προετοιμασία για την προκήρυξη διαγωνισμών για α) το ακίνητο ΑΒΚ 583 στον Βόλο β) το Ξενία Έδεσσας και γ) δυο παραθαλάσσιες εκτάσεις στην Πιερία (ΑΒΚ 338-339).
- Προχώρησαν ενέργειες ωρίμανσης που, βάση κανονισμού, θα πρέπει να καταλήξουν σε διαγωνισμό εν ευθέτω χρόνω για α) το κατάστημα super market στην Ηλιούπολη (τμήματα ΑΒΚ 2057, 2059 και 2060) β) τα Ξενία Καλεντζίου και Ξενία Πλαταμώνα γ) το Πεζονήσι δ) Παναιτωλίου 21 ε) το Κουκάκι ζ) το Κυβερνείο Θεσσαλονίκης (ΑΒΚ 2588 Θεσσαλονίκης) η) 78 Ακίνητα Στυλίδας θ) 54 Ακίνητα Πόρου Κεφαλλονιάς.

Αιτήματα Δήμων

Εντός του 2020, η ΕΤΑΔ προχώρησε στη διαχείριση νέων αιτημάτων και υφιστάμενων παραχωρήσεων ακινήτων σε Δήμους.

- Διαπραγματεύθηκε και αύξησε το συνολικό έσοδο κατά 256%, καθ'όλη τη διάρκεια της παραχώρησης, από το ακίνητο Camping Βούλας με το Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης (από €1,6 εκατ. σε €5,7 εκατ.).
- Εγκρίθηκε το πλαίσιο συνεργασίας με α) το Δήμο Αθηναίων για το θέατρο Λυκαβηττού (€400 χιλ. ετήσιο μίσθωμα + 20% των εσόδων) και με β) το Δήμο Τρικκαίων για την παραχώρηση έναντι ανταλλάγματος ακινήτου για τη δημιουργία parking στο κέντρο της πόλης.
- Υπεγράφη με α) το Δήμο Αριστοτέλη σύμβαση μίσθωσης για την ανάπλαση παραλιακής έκτασης, β) το Δήμο Βόλου σύμβαση μίσθωσης για τη δημιουργία πράσινου σημείου, γ) το Δήμο Θεσσαλονίκης σύμβαση παραχώρησης για τη δημιουργία παιδικής χαράς, δ) το Δήμο Παγγαίου σύμβασης μίσθωσης για την τουριστική αξιοποίηση παραλιακής έκτασης και ε) το Δήμο Μυτιλήνης η σύμβαση μίσθωσης του παλιού Λιμεναρχείου.
- Εγκρίθηκε η σύναψη σύμβασης μίσθωσης με το Δήμο Χανίων για τη διαμόρφωση και εκμετάλλευση κεντρικού μικρού ακινήτου.

Υφιστάμενες και Νέες Συμβάσεις Παραχώρησης με Αντάλλαγμα

Εντατικοποιήθηκαν οι ενέργειες για τη διευθέτηση ζητημάτων που αφορούσαν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης με γνώμονα την ικανοποίηση των αναγκών των φορέων και την αύξηση των εσόδων της εταιρείας, όπως με α) το ΕΛΚΕΘΕ στις Γούρνες Ηρακλείου β) το Πατριαρχείο Αλεξάνδρειας γ) το Δήμο Ιωαννιτών δ) τον Ιστιοπλοϊκό Όμιλο Χανίων ε) τον Ιστιοπλοϊκό Όμιλο Κέρκυρας και ζ) την Περιφέρεια Αττικής.

Η ΕΤΑΔ προχώρησε επίσης στην εξέταση αιτημάτων παραχωρήσεων σε φορείς του Δημοσίου προκειμένου για την αντιμετώπιση αναγκών όπως η δημιουργία περιφερειακών επιχειρησιακών κέντρων Πολιτικής Προστασίας.

Αθλητικές και Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις

Η ΕΤΑΔ προχώρησε στην αξιολόγηση των δυνατοτήτων αξιοποίησης των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων διαχείρισης της.

- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021. Δρομολογήθηκε η παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου και η σχετική σύμβαση υπεγράφη το α' εξαμήνο του 2021.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την αξιολόγηση της Ζώνης ΙΙΙ του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου. Η ΕΤΑΔ, κατά το έτος 2020, παρέλαβε ολοκληρωμένη Μελέτη Σκοπιμότητας για την αξιοποίηση της Ζώνης ΙΙΙ και ακολούθησε προετοιμασία για την δημοσίευση "Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την Ζώνη ΙΙΙ (RFP-RFEI)".
- Στο Ολυμπιακό Συγκρότημα Γουδί, η σύμβαση που αφορούσε στην εγκατάσταση του Badminton, λύθηκε οριστικά την 25.08.2020 οπότε δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμ. 5059/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία έκρινε τελεσιδίκως το κύρος της καταγγελίας της σύμβασης. Αναμένεται η ολοκλήρωση της παράδοσης - παραλαβής του ακινήτου, προκειμένου να ξεκινήσει εκ νέου η προώθηση της εγκατάστασης για αξιοποίηση.
- Σε τμήμα των επιμέρους εγκαταστάσεων του Ολυμπιακού Συγκροτήματος Γουδί και ειδικότερα για τα κτίρια Β03 έως και Β06, η ΕΤΑΔ βρίσκεται σε διαδικασία διαπραγμάτευσης με την ΕΠΟ προκειμένου να υπογραφεί νέα σύμβαση μίσθωσης εντός του επόμενου χρονικού διαστήματος. Παράλληλα, έχουν εκκινήσει διαδικασίες για την αξιοποίηση της ανοιχτής αρένας για τη μακροχρόνια χρήση μέσω της δημιουργίας οργανωμένων γηπέδων και ακαδημιών ποδοσφαίρου.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Η ΕΤΑΔ προχώρησε στην αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται, με στόχο την αύξηση της επισκεψιμότητας, υλοποιώντας, μέσα από τους γενικότερους επιχειρηματικούς και επενδυτικούς στόχους της ΕΕΣΥΠ μια σειρά δράσεων και ενεργειών.

- Ολοκληρώθηκε η εφαρμογή της ηλεκτρονικής κάρτας χιονοδρόμου στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού (ΧΚΠ), καθώς και το σύστημα ηλεκτρονικού εισιτηρίου στα Σπήλαια Διρού και στο Αχίλλειο Μουσείο στην Κέρκυρα, το οποίο είναι διαθέσιμο από την τουριστική περίοδο 2020.

- 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.).
- Εντός του α΄ εξαμήνου 2020, τμήμα της Ακτής Βουλιαγμένης διαμορφώθηκε στον ειδικό χώρο «Ακτή Gold», που προσφέρει πλέον στους επισκέπτες αναβαθμισμένες υπηρεσίες, όπως δυνατότητα ηλεκτρονικής κράτησης του εισιτηρίου με επιλογή θέσης και ομπρέλας, αποκλειστική πρόσβαση, προνομιούχα εξυπηρέτηση και εξασφαλισμένο χώρο στάθμευσης.
- Αποβλήθηκε ο μισθωτής από το πολυώροφο πάρκινγκ Θεσσαλονίκης και δημιουργήθηκε επιχειρηματική μονάδα εκμετάλλευσής του έως ότου αποφασιστεί η εκκίνηση διαδικασίας νέου διαγωνισμού μακροχρόνιας μίσθωσης.
- Η ΕΤΑΔ συνεργάσθηκε αποτελεσματικά με το ΤΑΙΠΕΔ και το νέο Παραχωρησιούχο για την υπογραφή της Σύμβασης Παραχώρησης της Μαρίνας Αλίμου, επιλύοντας σειρά εκκρεμοτήτων μέσα σε μικρό χρονικό διάστημα και ολοκληρώνοντας έτσι με επιτυχία την παράδοση του Ακινήτου εντός του 2020 (31.12.2020).

Α.15. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Η ΕΤΑΔ, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης για τις ανάγκες του ΤΑΙΠΕΔ, ολοκλήρωσε εντός του 2020 τη διαδικασία προετοιμασίας και ωρίμανσης νέου cluster ακινήτων και προχώρησε στην ανακοίνωση 7 νέων ηλεκτρονικών διαγωνισμών μέσω της ειδικής πλατφόρμας της ΕΤΑΔ www.e-publicrealestate.gr για ομάδα ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ η πλειονότητα των οποίων εντάσσεται σε διαδικασία διαγωνισμού πώλησης και ένα σε διαδικασία διαγωνισμού παροχής δικαιώματος επιφανείας για 99 έτη.

Η Α' φάση των διαγωνισμών αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου του 2021.

Α.16. Υλοποίηση Χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων

Η ΕΤΑΔ συνέχισε την υλοποίηση ενός επενδυτικού συγχρηματοδοτούμενου προγράμματος συνολικού ύψους €28,85 εκατ. με στόχο την αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται, την αύξηση της επισκεψιμότητας και τη βελτίωση της εμπειρίας του επισκέπτη.

Αχίλλειο Μουσείο | Ύψος προϋπολογισμού €12,95 εκατ.

Η Πράξη «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' φάση)» αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ), εκδόθηκε 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. Στις 10.04.2020 εκδόθηκε η απόφαση ένταξης από τη Διαχειριστική Αρχή (ΕΥΔ ΕΠ Περιφέρειας Ιονίων νήσων). Μετά την έγκριση των τευχών δημοπράτησης από την Διαχειριστική Αρχή, αυτά εγκρίθηκαν και από το Δ.Σ της ΕΤΑΔ, ακολούθησε η διαγωνιστική διαδικασία που ανάδειξε τον εργολάβο του Έργου.

Σπήλαια Διρού | Ύψος προϋπολογισμού € 8,5 εκατ.

Το έργο «Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και ακολουθήσαν τα προβλεπόμενα στάδια της διαγωνιστικής διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένου και του απαιτούμενου προσυμβατικού ελέγχου από την αρμόδια Διαχειριστική Αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ). Με την ολοκλήρωση των ανωτέρω προβλεπόμενων διαδικασιών, ο Ανάδοχος υπέγραψε σύμβαση στις 27.05.2020, εγκαταστάθηκε στο έργο, εκτελώντας τοπογραφικές εργασίες και αποτυπώσεις, κάνοντας παράλληλα ενέργειες για την επικαιροποίηση των αδειών για την υλοποίηση του έργου. Η εργολαβία είναι σε εξέλιξη. Η ΕΤΑΔ προχώρησε σε τροποποίηση του Τεχνικού Δελτίου Πράξης με διεύρυνση του αντικειμένου των δικαιούχων (ΕΤΑΔ και ΥΠΠΟΑ). Σε εξέλιξη βρίσκονται και τα υποέργα αρμοδιότητας του ΥΠΠΟΑ με σκοπό τον καθαρισμό-εξυγίανση και παρακολούθηση των υδάτων των σπηλαίων.

Λίμνη Καϊάφα | Ύψος προϋπολογισμού € 5,0 εκατ.

Το έργο για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο προσυμβατικός έλεγχος από τη διαχειριστική αρχή

ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και υπεγράφη σύμβαση στις 30.12.2019. Ο ανάδοχος έχει εγκατασταθεί και η υλοποίηση του έργου είναι εν εξελίξει.

Φανάρι Ροδόπης | Ύψος προϋπολογισμού € 2,4 εκατ.

Το έργο «Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης, Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών» δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠ ΑΜΘ). Ωστόσο, μετά από ανακοίνωση του αναδόχου ότι δεν προτίθεται να προχωρήσει στην υπογραφή της σύμβασης ακολούθησε ανακήρυξη νέου προσωρινού αναδόχου, ο οποίος και κηρύχθηκε οριστικός Ανάδοχος μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών που απαιτούνταν. Η Σύμβαση υπεγράφη στις 22.07.2020, ο ανάδοχος έχει εγκατασταθεί και η υλοποίηση του έργου βρίσκεται σε εξέλιξη.

Παράλληλα η ΕΤΑΔ προχώρησε στη διαδικασία ένταξης μελετών στο Π.Δ.Ε. στο πλαίσιο χρηματοδοτικών προγραμμάτων για την αναβάθμιση υποδομών αρμοδιότητάς της ή άμεσης ομορότητας με ακίνητα της που τους προσδίδει αξία (Χιονοδρομικά Κέντρα Παρνασσού και Βόρα, Ιαματικά Καϊάφα και Αιδηψού, Κυβερνείο Θεσσαλονίκης, Σπήλαια Διρού, Γέφυρα του Κάιζερ και θαλάσσια προβλήτα του συγκροτήματος του Αχιλλείου) και βρίσκεται σε συζητήσεις με τους αρμόδιους φορείς εν αναμονή της έκδοσης απόφασης για την οριστικοποίηση των μελετών που θα χρηματοδοτηθούν, καθώς και το ύψος της χρηματοδότησης των μελετών ανά τελικώς προτεινόμενο ακίνητο.

Α.17. Εξωστρέφεια και Προβολή της Εταιρείας

Στο πλαίσιο της στρατηγικής μετασχηματισμού της Εταιρείας, σε εσωτερικό και ψηφιακό επίπεδο, το Τμήμα Marketing, Δημοσίων Σχέσεων και Εταιρικών Υποθέσεων της Εταιρείας έθεσε ως προτεραιότητα τον σχεδιασμό και την υλοποίηση μίας ολοκληρωμένης στρατηγικής επικοινωνίας για την ΕΤΑΔ και τις Επιχειρηματικές της Μονάδες.

Επανασχεδίαση της Εταιρικής Ταυτότητας

Με στόχο τη δημιουργία μιας νέας, σύγχρονης και δυναμικής εικόνας για την Εταιρεία επανασχεδιάστηκε η Εταιρική Ταυτότητα τόσο της ΕΤΑΔ όσο και των Επιχειρηματικών της Μονάδων (corporate rebranding), ώστε να σηματοδοτηθεί μία νέα περίοδος συμβατή με την νέα στρατηγική για το χαρτοφυλάκιο της και την αξιοποίηση των περιουσιακών της στοιχείων, σύμφωνα με τις νέες τάσεις και τις ανάγκες της αγοράς.

- Ειδικότερα, εντός του 2ου εξαμήνου του 2020 ολοκληρώθηκε ο σχεδιασμός του νέου λογότυπου της Εταιρείας, όπως και των Επιχειρηματικών Μονάδων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού, του Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρας - Καϊμακτσαλάν, της Ακτής Βουλιαγμένης και των Σπηλαίων Διρού, τα οποία και κατατέθηκαν στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για νομική κατοχύρωση. Παράλληλα, σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και στο πλαίσιο της υλοποίησης του χρηματοδοτούμενου έργου του ΕΣΠΑ «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος του "Αχιλλείου" στην Κέρκυρα (Β' Φάση)» επανασχεδιάζεται η εταιρική ταυτότητα του Αχίλλειου Μουσείου. Εκσυγχρονίστηκε το εταιρικό Newsletter ώστε να είναι πιο ελκυστικό και στοχευμένο.
- Ολοκληρώθηκε η ανανέωση του προφίλ και της παρουσίας της ΕΤΑΔ στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (Twitter και LinkedIn), όπως και για την Ακτή Βουλιαγμένης (Facebook και Instagram).
- Ξεκίνησε το έργο σχεδιασμού της νέας ιστοσελίδας της Εταιρείας, και σχεδιάστηκε η νέα ιστοσελίδα της Επιχειρηματικής Μονάδας του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού και ο σχεδιασμός, αλλά και η κατασκευή της νέας ιστοσελίδας της Ακτής Βουλιαγμένης.

Αναβάθμιση και Εκσυγχρονισμός των Επιχειρηματικών Μονάδων

Στόχος είναι η δημιουργία μιας αναβαθμισμένης και σύγχρονης εικόνας των Επιχειρηματικών Μονάδων, η προώθηση των υπηρεσιών τους μέσα από τα ψηφιακά μέσα και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, έτσι ώστε να υπάρξει μια δυναμική σχέση με το κοινό και να διασφαλιστεί μια κοινή αισθητική, λειτουργικότητα και συμβατότητα με την Εταιρεία, αναδεικνύοντας με ενιαίο τρόπο την μεταξύ τους δυναμική σχέση.

Σε αυτή την κατεύθυνση, το δεύτερο εξάμηνο του 2020 υλοποιήθηκαν καμπάνιες για τις υπηρεσίες των Επιχειρηματικών Μονάδων, όπως για τη νέα αναβαθμισμένη υπηρεσία της Ακτής Βουλιαγμένης «Ακτή Gold», μία καμπάνια η οποία φιλοξενήθηκε με μεγάλη επιτυχία σε ψηφιακά και παραδοσιακά μέσα ενημέρωσης, περιλαμβάνοντας και εκδηλώσεις ψυχαγωγίας και αθλητισμού με τη συμμετοχή του κοινού. Οι εν λόγω υπηρεσίες περιλάμβαναν ψηφιακή επικοινωνία και

προβολή διαφημιστικών μηνυμάτων μέσω ραδιοφωνικών spots («Πάμε μία βόλτα στη Βουλιαγμένη» με τη διασκευή του ομώνυμου τραγουδιού του Λουκιανού Κηλαηδόνη).

Εξωστρέφεια και Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη

Στην κατεύθυνση ενίσχυσης της εξωστρέφειας της Εταιρείας στη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2020 η Εταιρεία συμμετείχε, επίσης, σε υβριδικές εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO 2020 και το GREEK ECONOMIC SUMMIT 2020, ενώ οι δράσεις και η στρατηγική της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω σχετικών Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων του Διευθύνοντος Συμβούλου σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.

Επίσης, στη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2020 η Εταιρεία υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης που περιλάμβαναν τη σίτιση ασθενέστερων κοινωνικά ομάδων (Social Plate), αλλά και ενέργειες υποστήριξης τοπικών κοινωνιών.

Α.18. Εξυγίανση και Εκσυγχρονισμός Χαρτοφυλακίου

Εξυγίανση και Ωρίμανση Ακινήτων

Η ΕΤΑΔ, στο πλαίσιο της προστασίας, ανάδειξης και εκμετάλλευσης της Δημόσιας Περιουσίας προς όφελος της Ελληνικής οικονομίας – που έχει θέσει η ΕΕΣΥΠ ως βασική προτεραιότητα – προβαίνει ανελλιπώς στον έλεγχο και στην εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της για α) περιβαλλοντικές και πολεοδομικές δεσμεύσεις (π.χ. δασικός χαρακτήρας, περιοχές Natura / Ramsar, αρχαιολογικές ζώνες κ.λπ.) β) παραχωρήσεις και γ) αυθαίρετα κατεχόμενα ακίνητα με σκοπό την ουσιαστική αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της και την εξάλειψη παθογενειών δεκαετιών, όπως η εγκατάλειψη ακινήτων, η αυθαίρετη κατοχή και εκμετάλλευση.

Η εταιρεία συνέχισε την εκκαθάριση, εξυγίανση και επικαιροποίηση του αρχείου των δημοσίων ακινήτων του μητρώου της, καθώς και του Γεωγραφικού Πληροφοριακού Συστήματος (GIS). Ενδεικτικά προχώρησε στην αποτύπωση των παλαιών αιγιαλών (1.191), νησιών-νησίδων (435), και των διαχειριστικών πράξεων του παραλιακού μετώπου της Αττικής (111) και της Θεσσαλονίκης (31).

Ολοκληρώθηκε η επικαιροποίηση πλήθους ακινήτων με ενεργές μισθώσεις/παραχωρήσεις, ώστε, μέσω της αποτύπωσης των διαχειριστικών ενεργειών της ΕΤΑΔ (μισθωτικές συμβάσεις, παραχωρήσεις) να διατεθούν τα ελεύθερα τμήματα προς αξιοποίηση.

Προχώρησαν ενέργειες σχετικά με την α) ωρίμανση ακινήτων με σκοπό την άμεση αξιοποίηση τους, β) υποβολή δηλώσεων ακινήτων κυριότητας της στο Ελληνικό Κτηματολόγιο γ) υποβολή αντιρρήσεων σε ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί δασικά δ) σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων τα οποία αφορούν γεωμετρικές μεταβολές στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και ε) συνεχή επικαιροποίηση του Μητρώου MIS/GIS.

Επίσης, στο πλαίσιο της εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου της εταιρείας, η ΕΤΑΔ πρότεινε τη μεταγραφή των ελεύθερων ακινήτων που προέκυψαν από τον έλεγχο των παραχωρήσεων από τρίτους φορείς και δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του ν. 4389/2016. Στο ίδιο πλαίσιο, προσδιορίστηκαν 4.000 μη άμεσα αξιοποιήσιμα ακίνητα, σύμφωνα με τη στοχοθεσία του 2020, εκ των οποίων 1.919 λόγω δεσμεύσεων που προκύπτουν από τον κοινόχρηστο ή κοινωφελή χαρακτηρισμό, λόγω χρήσης από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και λόγω παραχωρήσεων.

Η εταιρεία προχώρησε στην κατάθεση προτάσεων για σύνταξη τροπολογίας του ν.4495/2017, που επιτρέπει την τμηματική εκμίσθωση, με την εξασφάλιση της τμηματικής τακτοποίησης του ακινήτου ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές.

Στο πλαίσιο της προστασίας των ακινήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, υλοποιήθηκε σημαντικός αριθμός έργων μικρής κλίμακας, όπως καθαρισμοί, αποψιλώσεις και κλαδέματα, μικροεπισκευές και περιφράξεις, κατά την διάρκεια της αντιπυρικής περιόδου, για λόγους υγιεινής και ασφάλειας αλλά και ενόψει μελλοντικής αξιοποίησής τους. Επιπρόσθετα, από τα 164 δημόσια ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως επικίνδυνα, και βάση την ταξινόμηση των αναγκών τους, προβήκαμε σε ενέργειες αποκατάστασης και συντήρησης τμήματος αυτών.

Για την επίτευξη της βασικής αποστολής της, στο πλαίσιο της ωρίμανσης ακινήτων, ολοκληρώθηκαν εντός του 2020, οι ακόλουθες εργασίες:

- Τεχνική και νομική ωρίμανση 32 ακίνητων ΑΒΚ,
- 6 τακτοποιήσεις ακινήτων με τον Ν. 4495/2017,
- Τεχνική και νομική ωρίμανση 7 παλαιών αιγιαλών,

- Τεχνική και νομική ωρίμανση 5 τουριστικών ακινήτων: Τ.Π. Μαραθώνα, Τ.Π. Λίνδου, Ξενία Καλεντζίου, Ξενία Κοζάνης και Ακτή Καλαμίτσας.

Επιπλέον εντός του 2020 πραγματοποιήθηκαν:

- Τεχνικές και νομικές προενέργειες για Ξενία (Καρτερού, Θάσου, Άνδρου, Τσαγκαράδας, Δελφών, Σερρών, Δράμας, Αρχαίας Ολυμπίας, κ.λπ.), καθώς και Τουριστικά Περίπτερα (Δαφνίου, Αβδήρων, Μαραθώνα, Μεθάνων, Λούρου, κ.λπ.).
- Τεχνικές και νομικές προενέργειες σημαντικών ακινήτων για την εταιρεία μας με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αξιοποίηση (Landmarks) όπως Αλυκές Αναβύσσου, Ακτή Βάρκιζας, Vive Mar, Γούρνες Ηρακλείου, Φωνή της Αμερικής, Ίμερος Ροδόπης, Πεζονήσι Ερέτριας, Camping Κουρούτας, Παρά Θιν' Αλός, ακίνητα Πλάκας, παραθαλάσσια ακίνητα στην Κω, ακίνητα στη Ρόδο κ.λπ.
- Ολοκληρώθηκε η μελέτη αξιοποίησης των 16 ΧΕΥ, κατατέθηκαν αιτήσεις όρων δόμησης για 6 από αυτά και ολοκληρώθηκε η διόρθωση του κτηματολογίου στο ΧΕΥ 7 (Κόμβος Κηφισιάς).
- Έγινε διερεύνηση και συντάχθηκαν τεχνικές εκθέσεις για 141 ακίνητα σε Δωδεκάνησα, Αργολίδα, Κεφαλλονιά, Κέρκυρα, Κρήτη, Θες/νίκη και Κυκλάδες.
- Από τον Τομέα Νομικής Υποστήριξης έχουν συνταχθεί Νομικές Εκθέσεις επί ακινήτων, όπως ενδεικτικά ΑΒΚ 317 Ν Ηρακλείου Αττικής, 4229 Σερρών, 303 Ηλείας, Τουριστικό Περίπτερο Ζαχάρως, ΑΒΚ 1169, 1170 Π. Φαλήρου, 1351 Αθηνών, Πλαζ Αρετσούς, ΑΚ 21986, 21988 Θεσσαλονίκης κ.α., ενώ επίσης εξασφαλίστηκε η στοχοθεσία που είχε τεθεί για 500 μεταγραφές ακινήτων.

Τέλος, στο πλαίσιο της προστασίας ακινήτων μείζονος αξίας από τρίτους, η ΕΤΑΔ προχώρησε στην προστασία τους με αποβολή καταληψιών, αυθαιρέτων χρηστών, καθώς και σε λήψη μέτρων προστασίας και φύλαξη όπου απαιτείται:

- Ακίνητο στο Κουκάκι, Αθήνα
- Μαρίνα Αλίμου, Άλιμος, Αττική
- Ξενία Έδεσσας, Έδεσσα
- Ξενία Καρτερού, Ηράκλειο Κρήτης
- Φωνή της Αμερικής, Καβάλα

Το 2021 θα συνεχίζονται να διεξάγονται οι ίδιες εργασίες ενώ σημαντικό έργο θα αποτελέσει η μετάβαση του ψηφιακού μητρώου της εταιρείας στο THESIS και ταυτόχρονα υλοποιείται η μετάβαση του GIS πληροφοριακού συστήματος σε νέο server και σε νέο σχήμα βάσης.

Εκσυγχρονισμός του Μητρώου Ακινήτων

Η επικαιροποίηση του Μητρώου Ακινήτων είναι συνεχής προκειμένου να είναι εφικτή και αποτελεσματική η μετάβαση του ψηφιακού μητρώου της εταιρείας στο νέο λογισμικό THESIS, υλοποιώντας ταυτόχρονα την μετάβαση του GIS πληροφοριακού συστήματος σε νέο διακομιστή και νέο σχήμα βάσης δεδομένων.

Για την εξασφάλιση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ επί των ακινήτων της και για την διόρθωση της ανακρίβειας των πρώτων εγγραφών με καταληκτική ημερομηνία την 31.12.2021, θα εκπονηθούν τοπογραφικές μελέτες – εκτός των προς αξιοποίηση ακινήτων – και για χωρική μεταβολή ακινήτων στο Κτηματολόγιο και για υποβολή αντιρρήσεων κατά της ανάρτησης δασικών χαρτών (αναμορφωμένος δασικός χάρτης 2.2021).

Επίσης, θα ενεργοποιηθούν άμεσα διαδικασίες προκειμένου να έχει άμεσα εφαρμογή η προς προώθηση τροπολογία του ν.4495/2017, για να έχει εφαρμογή στο σύνολο των 1.191 παλαιών αιγιαλών και την δυνατότητα ικανοποίησης των αιτημάτων των μισθώσεων.

Η εξέταση των κατηγοριών των ακινήτων που εντάσσονται στον ν.4759/2020, ΦΕΚ245Α κε. ΣΤ, μέσω της ενεργοποίησης της πλατφόρμας, των ακινήτων (μεταξύ αυτών και των μη άμεσα αξιοποιήσιμων) θα αποφέρει στα ακίνητα που θα ενταχθούν, κατοχύρωση τίτλου και υπεραξία μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Σημαντικό έργο αποτελεί η επίτευξη της σάρωσης των απογραφικών δελτίων 22.000 ακινήτων του Ν. Δωδεκανήσου και η εξασφάλιση της απεικόνισης τους στο GIS με σύσταση επιτροπής για την καταγραφή τους στο χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ.

Προκειμένου η εταιρεία να αντιμετωπίσει το φαινόμενο της αυθαίρετης κατοχής στο σύνολο του χαρτοφυλακίου της, που ανέρχονται σε 28.369 ακίνητα με συνολικό εμβαδόν 405.744.000 τ.μ., θα προβεί σε ενέργειες δημιουργίας clusters και κατάθεση πρότασης για την επίλυσή τους. Το ανωτέρω χαρακτηρίζεται επείγον λόγω των προσδοκώμενων εσόδων με δεδομένο την ταυτόχρονη επίλυση χρόνιου κοινωνικού προβλήματος.

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.

Τέλος, η εταιρεία θα δρομολογήσει τη δυνατότητα να προσφέρει υπηρεσίες τεχνικής και νομικής ωρίμανσης ακινήτων στον ευρύτερο δημόσιο τομέα και τους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης.

Α.19. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

Ο Ψηφιακός μετασχηματισμός αποτελεί πρώτιστη προτεραιότητα στις καθημερινές λειτουργίες της εταιρείας, έχοντας ως βασικό στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.

Η Εκτελεστική Διοίκηση θα συνεχίσει να δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στον ψηφιακό μετασχηματισμό, και μέρος αυτής θα είναι και η ολική στροφή σε ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς, έτσι ώστε να ενισχύσει την διαφάνεια, την ισότητα και την προσβασιμότητα για όλους τους ενδιαφερόμενους. Απώτερος στόχος της είναι η βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και η χρηστή διοίκηση.

Κύριες Ενέργειες

Στο πλαίσιο αυτής της προσπάθειας και σε συνέχεια της πορείας του ψηφιακού μετασχηματισμού που είχε ξεκινήσει το έτος 2020, η Διοίκηση της εταιρείας προχώρησε σε μια σειρά ενεργειών, οι οποίες συνοψίζονται παρακάτω:

- Μηχανογράφηση κάμπινγκ Ασπροβάλτας.
- Υλοποίηση συστημάτων ηλεκτρονικής έκδοσης εισιτηρίου (Webtickets), Εγκατάσταση συστήματος διαχείρισης εισόδου με καταγραφές εισερχομένων - εξερχομένων και Real Time απεικόνιση αριθμού ατόμων που βρίσκονται μέσα στις Επιχειρηματικές Μονάδες (Ακτή Βουλιαγμένης, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο Μουσείο).
- Υλοποίηση ηλεκτρονικού συστήματος καταγραφής και διαχείρισης αιτημάτων χρηστών (HelpDesk) Εταιρείας.
- Νέο Document Management System – Protocol με ενσωματωμένες ψηφιακές υπογραφές.
- Χρήση του Microsoft Teams από το σύνολο της Εταιρίας για τηλεδιασκέψεις , που απλούστευσε τις συναντήσεις, κυρίως με τα περιφερειακά κλιμάκια και τις επιχειρηματικές μονάδες.
- Έναρξη εγκατάστασης νέου λογισμικού Real Estate (Thesis), η ολοκλήρωση του οποίου αναμένεται εντός του 2021.
- Υλοποίηση, εγκατάσταση και παραμετροποίηση συνδέσεων remote Desktops (Virtual PCs) για τους εργαζόμενους της εταιρείας, έτσι ώστε να επιτευχθεί η ανάγκη υλοποίησης της τηλεργασίας λόγω των νέων δεδομένων που επέβαλε η πανδημία.
- Ολοκλήρωση της μελέτης σκοπιμότητας για την ψηφιοποίηση των αρχείων της εταιρείας.

Virtual Tours

Στο πλαίσιο του ψηφιακού μετασχηματισμού των Επιχειρηματικών Μονάδων δημιουργήθηκαν συστήματα ηλεκτρονικών συναλλαγών, ενώ υλοποιήθηκε μια πρωτοποριακή υπηρεσία για τους επισκέπτες του Αχίλλειου Μουσείου και των Σπηλαίων Διρού στο πλαίσιο της αγαστής συνεργασίας με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μέσω της κατασκευής μιας πρωτοποριακής τρισδιάστατης απεικόνισης ξενάγησης στις δύο Επιχειρηματικές Μονάδες (VIRTUAL TOUR), διαθέσιμης σε ελληνικά και αγγλικά.

Στόχος της ΕΤΑΔ είναι εν μέσω της πανδημίας να αναδείξει με τρόπο σύγχρονο και φιλικό τους εμβληματικούς αυτούς χώρους μέσω της αξιοποίησης της τεχνολογίας για επισκέπτες τόσο από την Ελλάδα, όσο και από το εξωτερικό. Η πρωτοποριακή αυτή υπηρεσία αναμένεται να λειτουργήσει και να διατεθεί στο κοινό μέσω ειδικής ψηφιακής πλατφόρμας εντός του α' εξαμήνου του 2021.

Παράλληλα στο πλαίσιο της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, η ΕΤΑΔ έλαβε την πρωτοβουλία να διαθέσει σε συνεργασία με το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων το εργαλείο των "Virtual Tours" δωρεάν προς όφελος της εκπαιδευτικής και σχολικής κοινότητας. Το Ινστιτούτο Εκπαιδευτικής Πολιτικής του Υπουργείου ενέκρινε τη χρήση του συγκεκριμένου εργαλείου από την σχολική κοινότητα, ανοίγοντας έτσι το δρόμο για την αξιοποίηση του ως σύγχρονου εκπαιδευτικού υλικού εντός των σχολικών αιθουσών της χώρας.

Α.20. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Σύμφωνα με την από 27/05/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου, έγινε διορισμός του κ. Αντωνίου Μπέζα στη θέση του Προέδρου του Δ.Σ.

Με την από 16/11/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου ολοκληρώθηκε η Προσαρμογή του Καταστατικού της ΕΤΑΔ Α.Ε. στις διατάξεις του Ν.4548/2018.

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 προς την Αρχή, το Δ.Σ της ΕΤΑΔ, στη συνεδρίασή της 8ης Ιουλίου 2020 ενέκρινε τον εν λόγω Κανονισμό.

Κατά το 2020, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε επτά (7) φορές. Οι Συνεδριάσεις λόγω συνθηκών Covid-19 έγιναν μέσω τηλεδιάσκεψης.

Οι πρώτες τέσσερις (4) Συνεδριάσεις, δηλαδή μέχρι τον Αύγουστο του 2020 ήταν με την προηγούμενη σύνθεση, ήτοι με τη συμμετοχή των μελών κ. Ι. Φίλου, κ. Α. Παπανικολάου και κ. Π. Γριβέα, ενώ από τον Οκτώβριο του 2020 άλλαξε η σύνθεση της Επιτροπής και συγκεκριμένα η κα Χ. Βαρδακάρη έγινε μέλος της Επιτροπής στη θέση του κ. Π. Γριβέα. Από 1/12/2020 καλύφθηκε και η θέση Γραμματέως της Επιτροπής από τη Δικηγόρο, κα Ε. Μπέλλου.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διάρκεια του 2020 εκτέλεσε πλήρως τις προβλεπόμενες εκ του Κανονισμού Λειτουργίας της αρμοδιότητες, ήτοι την Παρακολούθηση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, εποπτεία Εξωτερικών Ελεγκτών, εποπτεία Μ.Ε.Ε και Τ.Κ.Σ., εποπτεία εσωτερικών μηχανισμών ελέγχου και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

- Εκδόθηκαν εκθέσεις ελέγχου σύμφωνα με το Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου και τους εκτάκτους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος Ελέγχου 2021.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

- Εκδόθηκαν ενημερωτικά σημειώματα αποτελεσμάτων διενέργειας συναντήσεων εφαρμογής της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πραγματοποιήθηκαν στη διάρκεια του 2020.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το 2021.

Υπεβλήθησαν από την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και τον Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης προς το Δ.Σ διαμέσου της ΕΕ απολογισμοί πεπραγμένων (τετάρτου τριμήνου και συνολικός του 2019 και των τριών πρώτων τριμήνων 2020).

Α.21. Προστασία Προσωπικών Δεδομένων

Μετά την ολοκλήρωση του Προγράμματος Αναδιάρθρωσης της Εταιρείας και της νέας Οργανωτικής Δομής, η οποία επηρέασε σημαντικά τη Χαρτογράφηση των Επιχειρηματικών Λειτουργιών, σε συνδυασμό με τη δημοσίευση του εθνικού εφαρμοστικού Νόμου 4624/2019, ολοκληρώθηκε η κατάρτιση επικαιροποιημένων Πολιτικών Συμμόρφωσης στον Κανονισμό 2016/679 και τον Ν. 4624/2019, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο το Φεβρουάριο του 2020.

Συγκεκριμένα, εγκρίθηκαν και έκτοτε τυγχάνουν εφαρμογής οι κατωτέρω Πολιτικές:

- Πολιτική για την Προστασία Προσωπικών Δεδομένων.
- Πολιτική Διαχείρισης Περιστατικών Παραβίασης Προσωπικών Δεδομένων.
- Πολιτική Χρήσης Συστημάτων Βιντεοεπιτήρησης.
- Πολιτική Προστασίας της Ιδιωτικότητας από τον Σχεδιασμό και από την Προεπιλογή.

Επιπλέον, εντός του 2020 εγκρίθηκε και η Πολιτική Ορθής Χρήσης Πληροφοριακών Συστημάτων, με στόχο τον προσδιορισμό του πλαισίου ορθής χρήσης των εταιρικών πληροφοριακών στοιχείων, συστημάτων και υπηρεσιών, προς διασφάλιση, μεταξύ άλλων, και της προστασίας των προσωπικών δεδομένων φυσικών προσώπων.

Α.22. Επιχειρησιακές Διαδικασίες

Η εταιρία εντός του 2020 ολοκλήρωσε στην σύνταξη 22 κρίσιμων διαδικασιών, εστιάζοντας κυρίως στις δραστηριότητες της ωρίμανσης και της αξιοποίησης. Ένα σημαντικό μέρος των εν λόγω διαδικασιών θα ενσωματωθεί ηλεκτρονικά στο νέο λογισμικό διαχείρισης ακίνητων (Thesis).

Οι επόμενοι στόχοι είναι η ανάπτυξη και ενσωμάτωση του συνόλου των διαδικασιών της εταιρίας στις ήδη υπάρχουσες, καθώς επίσης και η συνεχής προσαρμογή των υπαρχουσών διαδικασιών, στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες, μέσω ενός δυναμικού μοντέλου παρακολούθησης τους.

Α.23. Προοπτικές και Ενέργειες για το 2021

Αναφορικά με το 2021, η ΕΤΑΔ αναμένεται να προχωρήσει σε σειρά δράσεων με σκοπό α) την αύξηση των εσόδων από την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των ακινήτων και β) την ορθολογικότερη διαχείριση των Επιχειρηματικών της Μονάδων, αλλά και γ) τη βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.

Στρατηγικό στόχος είναι η ωρίμανση των ακινήτων βάσει της εμπορικότητας του κάθε ακινήτου και μόνον εφόσον εντάσσεται στις επενδυτικές προτεραιότητες της εταιρείας (ADP). Συνδυαστικά, η Εταιρεία επεξεργάζεται διάφορα σενάρια όσον αφορά την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της σε συνάρτηση με τα αιτήματα των διάφορων φορέων και τις χρήσεις των ακινήτων.

Αρχικά, όσον αφορά τη δομή (α), θα ληφθούν υπόψη τα ευρήματα των δυο ετών λειτουργίας υπό τη νέα δομή και όπου χρειαστεί θα γίνουν παρεμβάσεις τόσο στα Κεντρικά μας όσο και στα Περιφερειακά Κλιμάκια αλλά και τις Επιχειρηματικές μας Μονάδες και (β) θα ολοκληρωθεί η επαναξιολόγηση των καταγεγραμμένων διαδικασιών, με στόχο την βέλτιστη λειτουργία της εταιρείας.

Ενέργειες προς υλοποίηση εντός του 2021-2022

α) Τροποποίηση και εφαρμογή νέου Κανονισμού Προμηθειών

β) Εφαρμογή προτάσεων της ΕΤΑΔ για τη νομοθετική ρύθμιση ζητημάτων που αφορούν στη βέλτιστη αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας

γ) Στοχοπροσήλωση στο ADP ώστε να υλοποιηθεί η ωρίμανση των Landmarks ακινήτων

δ) Υλοποίηση προτάσεων στο Recovery and Resilience Fund (RRF)

ε) Ενεργοποίηση του Thesis στο Q4 του 2021, το περιεχόμενο του οποίου θα εμπλουτιστεί περαιτέρω το 2022

στ) Τροποποίηση και εφαρμογή νέου Κανονισμού Προσωπικού

ζ) Εφαρμογή νέας εταιρικής ταυτότητας

η) Σχεδιασμός και εφαρμογή νέας οργανωτικής δομής της ΕΤΑΔ

θ) Αξιολόγηση Διευθυντικών Στελεχών βάσει κριτηρίων απόδοσης

ι) Πρόγραμμα αποχώρησης εργαζομένων μετά από εξέταση κριτηρίων

ια) Σχεδιασμός και υλοποίηση νέου συστήματος αξιολόγησης εργαζομένων της ΕΤΑΔ

ιβ) Σχεδιασμός νέων ευέλικτων διαδικασιών του Ανθρώπινου Δυναμικού μέσα στο 2021 και ανάπτυξη τους το 2022

ιγ) Ανάλυση Εργασιακών ρόλων της ΕΤΑΔ – περιγραφές θέσεων εργασίας 2021 – 2022

ιδ) Δημιουργία benchmark για τις μισθολογικές κλίμακες της ΕΤΑΔ το 2021 και ανάπτυξή τους το 2022

ιε) Ανάλυση Εκπαιδευτικών Αναγκών Εργαζομένων της ΕΤΑΔ

Α.24. Μεταγενέστερα γεγονότα

Πανθεσσαλικό Στάδιο

Τον Μάϊο του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης παραχώρησης του Πανθεσσαλικού Σταδίου στον Δήμο Βόλου.

Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου

Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021.

Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Ολοκληρώθηκε με επιτυχία, στις 07/07/2021, ο Διαγωνισμός της εταιρείας για το ακίνητό της στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά με τελικό τίμημα €37,3εκ.

Α.25. 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.

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	6.758	15.091
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	17.383

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	3.720	2.104
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.

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	56.940	56.940

Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Πελάτες (μισθώματα)	726.336	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Έσοδα από μισθώματα	4.345.761	5.366.138

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Πελάτες (μισθώματα)		17.264
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	315.484	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Έσοδα από μισθώματα	902.715	1.216.724
Έσοδα από μερίσματα	241.750	250.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.645.754	1.596.343

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανέρχονται, στα € 491.078 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανήλθαν στα € 423.707. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

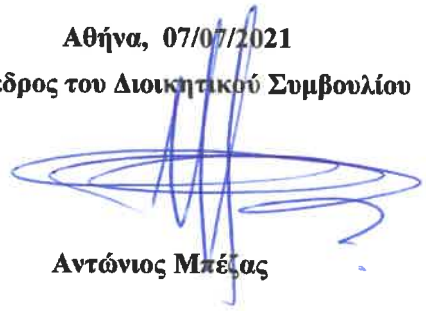
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	257.399
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	285.157	166.308
	491.078	**423.707**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2020 – 31.12.2020 ανέρχονται στα € 1.154.676 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2019 – 31.12.2019 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.172.636.

Αθήνα, 07/07/2021

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 2020, 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 2020, 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 31/12/2020 συνολικού ποσού € 2,3 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 2020.

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 6.2γ των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εμπροθέσμως, όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.2γ, 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 3.24 των εταιρικών και ενοποιημένων 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 31.12.2020.

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, 07/07/2021

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

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

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζερβού 58, 17564 Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2020	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2020	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	55.159.615	55.307.533	55.159.615	55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	119.073	110.727	119.073	110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.027.519.190	1.000.529.516	1.027.519.190	1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	325.463	246.068	325.463	246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	29.689.801	34.130.160	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	43.933.795	59.525.330	43.933.795	59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	823.838	834.678	823.838	834.678
Σύνολο		**1.157.570.774**	**1.150.684.012**	**1.154.710.514**	**1.143.383.392**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	778.722	518.270	778.722	518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	23.969.144	24.193.879	23.969.144	24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	19.653.207	25.561.990	19.653.207	25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	399.805	3.726.761	399.805	3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	101.884.687	91.438.177	101.884.687	91.438.177
Σύνολο		**146.685.565**	**145.439.077**	**146.685.565**	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.304.256.339**	**1.296.123.089**	**1.301.396.079**	**1.288.822.469**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	850.747.363	782.504.094	850.744.534	782.263.085
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(96.605.641)	(56.654.812)	(99.463.068)	(63.714.423)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.063.191.721**	**1.034.899.282**	**1.060.331.466**	**1.027.598.662**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	2.217.905	2.063.303	2.217.905	2.063.303
Λοιπές προβλέψεις	5.16	44.215.657	47.301.917	44.215.657	47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	10.878.084	11.397.363	10.878.084	11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	42.889.440	57.592.218	42.889.440	57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	83.278.127	84.912.178	83.278.127	84.912.178
Σύνολο		**183.479.213**	**203.266.979**	**183.479.213**	**203.266.979**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	34.928.601	33.595.484	34.928.596	33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	14.757.026	15.944.510	14.757.026	15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	7.899.778	8.416.834	7.899.778	8.416.834
Σύνολο		**57.585.405**	**57.956.828**	**57.585.400**	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.304.256.339**	**1.296.123.089**	**1.301.396.079**	**1.288.822.469**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Κύκλος εργασιών	5.23	36.889.739	50.948.108	36.889.739	50.948.108
Κόστος πωληθέντων	5.24	(17.846.914)	(19.851.220)	(17.846.914)	(19.851.220)
Μικτό κέρδος		**19.042.824**	**31.096.888**	**19.042.824**	**31.096.888**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	1.337.911	4.964.264	1.337.911	4.964.264
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(26.116.538)	72.690.665	(26.116.538)	72.690.665
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.24	(13.257.238)	(15.214.877)	(13.257.238)	(15.214.877)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.24	(3.093.717)	(3.435.189)	(3.093.717)	(3.435.189)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(3.445.663)	(17.914.173)	(3.445.663)	(17.914.173)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(589.361)	(1.743.712)	(589.361)	(1.743.712)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**(26.121.781)**	**70.443.866**	**(26.121.781)**	**70.443.866**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	2.678.443	3.496.461	2.920.193	3.746.461
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(234.539)	(5.300.577)	(234.539)	(5.300.577)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(3.960.433)	(291.154)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**(27.638.310)**	**68.348.596**	**(23.436.127)**	**68.889.750**
Φόρος εισοδήματος	5.30	-	2.270.788	-	2.270.788
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**(27.638.310)**	**70.619.384**	**(23.436.127)**	**71.160.538**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Καθαρά κέρδη χρήσης		**(27.638.310)**	**70.619.384**	**(23.436.127)**	**71.160.538**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	12.075	(101.632)	12.075	(101.632)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(238.180)	(248.455)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(226.104)**	**(350.087)**	**12.075**	**(101.632)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**(27.864.414)**	**70.269.297**	**(23.424.052)**	**71.058.906**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2019	**309.050.000**	**771.765.936**	**(127.274.196)**	**953.541.740**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	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**
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(27.638.310)	(27.638.310)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(226.104)	-	(226.104)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(226.104)**	**(27.638.310)**	**(27.864.414)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	72.857.555	-	72.857.555
Παραχώρηση παγίων	-	(3.213.326)	(13.487.374)	(16.700.700)
Πώληση παγίου	-	(1.174.855)	1.174.855	-
Υπόλοιπα την 31/12/2020	**309.050.000**	**850.747.363**	**(96.605.640)**	**1.063.191.721**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2019	**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 περιόδου	**-**	**(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**
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(23.436.127)	(23.436.127)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	12.075	-	12.075
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**12.075**	**(23.436.127)**	**(23.424.052)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	72.857.555	-	72.857.555
Παραχώρηση παγίων	-	(3.213.326)	(13.487.374)	(16.700.700)
Πώληση παγίου	-	(1.174.855)	1.174.855	-
Υπόλοιπα την 31/12/2020	**309.050.000**	**850.744.534**	**(99.463.068)**	**1.060.331.466**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2020 - 31/12/2020	ΟΜΙΛΟΣ 1/1/2019 - 31/12/2019	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2020 - 31/12/2020	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 1/1/2019 - 31/12/2019
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**(27.638.310)**	**68.348.596**	**(23.436.127)**	**68.889.750**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.073.701	2.050.316	2.073.701	2.050.316
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	48.597	66.751	48.597	66.751
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(575.330)	(575.330)	(575.330)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(519.279)	(531.649)	(519.279)	(531.649)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	157.949	130.422	157.949	130.422
Λοιπές Προβλέψεις		3.445.663	14.435.485	3.445.663	14.435.485
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	5.1	-	361.767	-	361.767
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	26.116.538	(72.690.665)	26.116.538	(72.690.665)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	34.310	47.353	34.310	47.353
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		3.960.433	291.154	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(241.750)	(250.000)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(2.678.443)	(3.496.461)	(2.678.443)	(3.496.461)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		234.539	5.300.578	234.539	5.300.578
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**4.671.208**	**13.749.157**	**4.671.208**	**13.749.157**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(260.452)	14.701	(260.452)	14.701
Μείωση απαιτήσεων		22.116.182	19.980.044	22.116.182	19.980.044
Μείωση υποχρεώσεων		(20.989.327)	(23.110.052)	(20.989.327)	(23.110.052)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(15.000)	(36.396)	(15.000)	(36.396)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**5.522.612**	**10.597.453**	**5.522.612**	**10.597.453**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(511.627)	(753.738)	(511.627)	(753.738)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		659.794	2.480	659.794	2.480
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		155.790	15.948	155.790	15.948
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	166.750	141.030	166.750	141.030
Τόκοι εισπραχθέντες		1.393.736	1.947.375	1.393.736	1.947.375
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.864.443**	**1.353.095**	**1.864.443**	**1.353.095**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(210.811)	(46.606)	(210.811)	(46.606)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(56.683)	(58.239)	(56.683)	(58.239)
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		-	(21.188.468)	-	(21.188.468)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	3.326.956	(3.726.761)	3.326.956	(3.726.761)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**3.059.461**	**(25.020.074)**	**3.059.461**	**(25.020.074)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**10.446.516**	**(13.069.525)**	**10.446.516**	**(13.069.525)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**91.438.177**	**104.507.702**	**91.438.177**	**104.507.702**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**101.884.693**	**91.438.177**	**101.884.693**	**91.438.177**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 έως 93 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
Αθανάσιος Παπανικολάου	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ
Πολυχρόνης Γριβέας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Ιωάννης Φίλος	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Επίδραση COVID -19

Το 12μηνο του 2020 επηρεάζεται από την εξάπλωση της πανδημίας του COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν. Πρωταρχικό μέλημα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι η προστασία της υγείας των εργαζομένων και ο περιορισμός της εξάπλωσης του ιού, καθώς και η ελαχιστοποίηση της αναπόφευκτης επίδρασης στην οικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Το μέγεθος των επιπτώσεων θα καθοριστεί κυρίως από τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας και τα αντίστοιχα μέτρα που λαμβάνονται από τα κράτη για να περιορίσουν την εξάπλωσή της, καθώς και από τις πρωτοβουλίες των κυβερνήσεων για την ενίσχυση της οικονομίας.

Ειδικότερα, η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) δημιουργεί πιέσεις και περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας. Με βάση τα μέτρα της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, η μείωση των εσόδων από ενοίκια για το 2020 ανέρχεται περίπου σε € 5.639 χιλ., σε σχέση με το 2019.

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 (3.24) κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 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 2020 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

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. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης.

Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

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

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. 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

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. 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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

3.3. 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.

3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Μισθώσεις

α) Εταιρεία Ομίλου 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. 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.

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.

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

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.

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.

3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.11. 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:

– Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

  Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
  Λοιπές απαιτήσεις

β) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

- Τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εκπνεύσουν.
- Μεταβιβαστούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναληφθεί η συμβατική δέσμευση να καταβληθούν οι ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, χωρίς σημαντική καθυστέρηση και είτε (α) έχουν μεταβιβαστεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου ή (β) δεν έχουν μεταβιβαστεί ούτε διατηρηθεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου αλλά έχει μεταβιβαστεί ο έλεγχος του στοιχείου αυτού.

γ) Απομείωση

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από 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.

3.12. Αποθέματα

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

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

3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην αξία της συναλλαγής και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (σημείωση 3.11).

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

3.15. Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται, ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η εταιρεία καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

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

- **Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

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

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

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

- **Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

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

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης στην περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία, το ύψος της οποίας εξαρτάται από το ύψος των αποδοχών τους, την προϋπηρεσία τους στην εταιρεία και το λόγο εξόδου τους από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση παραίτησης ή δικαιολογημένης απόλυσης το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται.

Το πληρωτέο ποσό κατά τη συνταξιοδότηση ανέρχεται στο 40% του ποσού που καταβάλλεται σε περίπτωση αναιτιολόγητης απολύσεως. Το πρόγραμμα αυτό αποτελεί ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών για τον εργοδότη και δεν είναι χρηματοδοτούμενο.

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

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

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

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

3.17. Επιχορηγήσεις

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

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

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

3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος

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

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

3.19. Δάνεια

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

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

3.20. Προβλέψεις

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

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

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

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

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

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

3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

3.22. Αναγνώριση εσόδων

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.

3.23. Διανομή μερισμάτων

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

3.24. 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 € 72,86 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 31/12/2020 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 3.18).

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).

3.25. Αναταξινομήσεις

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

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	23.229.455	23.161.926
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795	59.525.330
Λοιπές απαιτήσεις	18.504.885	24.481.412
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805	3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687	91.438.177
Καθαρή Λογιστική Αξία	**187.952.627**	**202.333.606**

Στο κονδύλι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 43,71 εκ (2019: € 59,29 εκ.) και € 14,71εκ. (2019: € 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. 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 31/12/2020 και 31/12/2019 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2020			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	42.173.558	715.881	42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	83.278.127	83.278.127
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	25.642.218	-	-	25.642.218
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026	-	-	14.757.026
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.346.708	-	-	5.346.708
Σύνολο	**45.745.952**	**42.173.558**	**83.994.008**	**171.913.518**

	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	24.771.246	-	-	24.771.246
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510	-	-	15.944.510
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.491.319	-	-	5.491.319
Σύνολο	**46.207.075**	**51.497.179**	**91.007.217**	**188.711.470**

Στην ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από Πελάτες "Πελάτες – Παρακρατημένες εγγυήσεις", "Προκαταβολές Πελάτων" και "Προεισπραχθέντα μισθώματα" καθώς από το κονδύλι «Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από "Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς" και "Διάφοροι φόροι/τέλη". Τα ποσά € 14,71 εκ (2019: € 15,90 εκ) και € 42,82 εκ. (2019: € 57,53 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 2020 και 2019.

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 1/1/2019	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2020	**78.199.217**	**3.260.609**	**11.375.575**	**12.001**	**92.847.402**
Προσθήκες χρήσης	45.146	61.863	294.411	-	401.420
Μεταφορές από επενδυτικά ακίνητα (5.2)	1.560.000	-	-	-	1.560.000
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(8.252)	(280.659)	-	(288.911)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**79.804.363**	**3.314.220**	**11.389.326**	**12.001**	**94.519.912**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2020	**(29.157.701)**	**(1.897.396)**	**(6.484.772)**	**-**	**(37.539.870)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.491.713)	(203.525)	(322.666)	-	(2.017.904)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	5.981	191.495	-	197.477
Υπόλοιπο 31/12/2020	**(30.649.414)**	**(2.094.940)**	**(6.615.943)**	**-**	**(39.360.297)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2020	49.041.516	1.363.212	4.890.804	12.001	**55.307.533**
Κατά την 31/12/2020	49.154.950	1.219.280	4.773.383	12.001	**55.159.615**

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
1/1/2019 - 31/12/2019	1.849.563	137.276	63.477	**2.050.316**
1/1/2020 - 31/12/2020	1.858.669	147.031	68.000	**2.073.702**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	12.001	**12.001**

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 1/1/2019	**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 1/1/2019	-	-	-
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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2020	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Προσθήκες χρήσης	-	64.143	64.143
Υπόλοιπο 31/12/2020	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2020	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αποσβέσεις περιόδου	(18.304)	(37.493)	(55.798)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2020	29.194	81.534	**110.727**
Κατά την 31/12/2020	10.890	108.184	**119.073**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2020 ανέρχεται σε € 25,23 εκ. (2019: € 34,93 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2020 και 2019.

Απογραφή 1/1/2019	**895.562.138**
Κέρδη αναπροσαρμογής	72.690.665
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	32.276.713
Υπόλοιπο 31/12/2019	**1.000.529.516**
Απογραφή 1/1/2020	**1.000.529.516**
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	72.857.555
Ζημιές Αναπροσαρμογής	(26.116.538)
Μεταφορές σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	(1.560.000)
Παραχωρήσεις	(16.700.700)
Πωλήσεις	(1.490.643)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**1.027.519.190**

Η μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 1.560.000 αφορά Παρκινγκ στη περιοχή της Θεσσαλονίκης (Σημ. 5.1). το οποίο η Εταιρεία αποφάσισε να το εκμεταλλευτεί με δικά της μέσα.

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.

Στα πλαίσια του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., στην χρήση που έληξε την 31/12/2020 προχώρησε στην αναγνώριση και πώληση ενός ακόμη ακινήτου. Για το εν λόγω ακίνητο, σύμφωνα με το άρθρο 94 του Ν. 4605/2019, ποσοστό εβδομήντα τοις εκατό (70%) του τιμήματος πώλησης αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο. Η Εταιρεία αφού εξέτασε τα χαρακτηριστικά της συναλλαγής, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν λαμβάνει το σύνολο των ωφελειών από την αναγνώριση του παγίου στο 100% της εύλογής του αξία και ως εκ τούτου, το ακίνητο αναγνωρίστηκε στο 30% της αξίας του, ήτοι € 292.155. Το συνολικό αντίτιμο της πώλησης ανήλθε σε € 973.851 με ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης το 70%.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε και στη πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης ύψους € 350.368, καθώς και στη πώληση διαμερισμάτων στη περιοχή της Αθήνας ύψους € 848.120.

Επίσης η Εταιρεία προχώρησε στη παραχώρηση χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Ολυμπιακού Κέντρου Άνω Λιοσίων στην Γενική Γραμματεία Αθλητισμού ύψους € 16.700.700

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 31.12.2020, 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:

- 5 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 135 ακίνητα, των οποίων η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, ή, με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό, περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ»

- 1969 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ ΑΕ, τα οποία είτε έχουν περιέλθει προς διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» είτε στην κυριότητα της, σύμφωνα με τον Ν 4389/16 εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό. Τα ακίνητα αυτά αναλύονται ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	1424
Γη με κτίσμα	376
Υπόγειος Χώρος	20
Κτίσμα	147
Άλλο	2

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

Γηπεδικές εκτάσεις	368
Γη με κτίσμα	63
Υπόγειος Χώρος	1
Άλλο	1

- 103 ακίνητα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 101 της πρώην ΚΕΔ τα οποία με τον Ν 4389/16 (εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό) περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» ή αποτελούν ακίνητα διοίκησης – διαχείρισης «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	64
Γη με κτίσμα	18
Κτίσμα	20
Υπόγειος Χώρος	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

1. Η Προσέγγιση της Αγοράς (Sales Comparison Approach - Market Approach) θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υφίσταται οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων. Βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας ή ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα.
2. Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach), η οποία εφαρμόσθηκε κατά την εκτίμηση των εξειδικευμένων κτιριακών εγκαταστάσεων, των υποδομών και των βελτιώσεων γης των επιμέρους ιδιοκτησιών της Εταιρείας, εφόσον διαπιστώθηκε ότι δεν υφίσταται οργανωμένη–ενεργός αγορά πώλησης αντίστοιχων ακινήτων.
3. Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Capitalisation Approach) ή η Προσέγγιση του Εισοδήματος ή του Εσόδου, όπως αλλιώς αναφέρονται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου την οποία αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της. Η Προσέγγιση της Προσόδου εφαρμόζεται επιπλέον και για τη διαπίστωση της αξίας ακινήτων, κυρίως επενδυτικών ή εμπορικών ή δυνάμενων να μισθωθούν, όπου ως εκμετάλλευση θεωρείται η δυνητική μίσθωση του ακινήτου και της προσόδου που δύναται να επιτευχθεί από την κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων. Δύο τεχνικές μπορεί να ληφθούν υπόψη κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου για την εκτίμηση επενδυτικών κυρίως ακινήτων. Η τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization) και η τεχνική των Απομειούμενων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Analysis).

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

   Στην Εταιρεία, έχει παραχωρηθεί μέχρι τη λήξη της διάρκειάς της (2097), η χρήση και εκμετάλλευση των ακινήτων που ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. και ως εκ τούτου, σύμφωνα με την εφαρμοζόμενη πρακτική και την έννοια της Επικαρπίας,

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

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar» 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 ειδικούς 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 σε:

   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης, όπως προέκυψε από την εργασία γραφείου σε ποσοστό που κυμαίνεται κατά περίπτωση από 0% έως 20%, ανάλογα με τα στοιχεία του συγκριτικού στοιχείου έτσι ώστε να ποσοτικοποιηθεί η διαφορά μεταξύ της ζητούμενης τιμής και της τιμής πώλησης στην οποία θα κατέληγε μια δυνητική αγοραπωλησία έπειτα από διαπραγμάτευση μεταξύ αγοραστή και πωλητή.
   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά.
   - Την προσαρμογή της ζητούμενης τιμής πώλησης ή μίσθωσης, ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά του συγκριτικού στοιχείου (τοποθεσία, επιφάνεια, πρόσοψη, όροφος, έτος κατασκευής κλπ.).

6. Τα μισθωμένα ακίνητα αποτιμήθηκαν 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 5% 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 12,5%) 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.
2020	-9,50%
2021	4,10%
2022	5,60%
2023	3,70%
2024	2,40%
2025	1,00%

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
2020	-0,60%
2021	0,70%
2022	0,90%
2023	1,00%
2024	1,60%
2025	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 2021 αναμένεται να ολοκληρωθεί η εργασία για σημαντικό αριθμού επιπλέον ακινήτων.

    Στο πλαίσιο του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ Α.Ε., την τρέχουσα χρήση οριστικοποίησε την πλήρη ταυτοποίηση, καταγραφή, αποτίμηση και καταχώριση 103 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας 72,9 εκ. ευρώ

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 (2021)	26
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2022-2025)	96
Από 6 έτη και άνω (2026 και εξής)	450
Σύνολο	**572**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Λογισμικά προγράμματα	Άδειες λειτουργίας	Σύνολο
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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2020	**2.119.861**	**182.846**	**2.302.707**
Προσθήκες χρήσης	127.992	-	127.992
Πωλήσεις / διαγραφές	(14.765)	-	(14.765)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**2.233.088**	**182.846**	**2.415.934**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2020	**(1.873.793)**	**(182.846)**	**(2.056.639)**
Αποσβέσεις χρήσης	(48.597)	-	(48.597)
Πωλήσεις / διαγραφές	14.765	-	14.765
Υπόλοιπο 31/12/2020	**(1.907.625)**	**(182.846)**	**(2.090.471)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2020	**246.068**	**-**	**246.068**
Κατά την 31/12/2020	**325.463**	**-**	**325.463**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2019 - 31/12/2019	34.273	9.132	23.345	**66.751**
1/1/2020 - 31/12/2020	24.952	6.649	16.996	**48.597**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών με την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.	Lamda Flisvos Marina A.E.	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Σύνολο
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
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**
Απογραφή 01/01/2020	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.499**	**34.130.170**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2020	(113.462)	2.348.975	(6.195.946)	(3.960.433)
Μερίσματα	(241.750)	-	-	(241.750)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2020	-	(3.694)	(234.486)	(238.180)
31/12/2020	**2.695.497**	**2.974.243**	**24.020.068**	**29.689.808**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2020**	**31/12/2019**
MAPINA ZEAΣ A.E.	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

	MAPINA ZEAΣ A.E.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	27.813.722	11.448.101	133.209.994	133.837.465	61.033.269	65.276.644
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.495.801	5.254.339	10.344.614	6.589.769	12.586.999	13.623.484
Σύνολο ενεργητικού	**34.309.523**	**16.702.440**	**143.554.608**	**140.427.234**	**73.620.270**	**78.900.129**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17.794.496	1.342.815	13.219.869	17.630.748	13.155.843	8.240.273
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.733.250	3.157.000	116.777.847	119.550.381	11.443.891	8.515.990
Σύνολο υποχρεώσεων	**23.527.745**	**4.499.815**	**129.997.715**	**137.181.129**	**24.599.734**	**16.756.263**
Ίδια κεφάλαια	**10.781.777**	**12.202.625**	**13.556.892**	**3.246.104**	**49.020.536**	**62.143.865**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	MAPINA ZEAΣ A.E.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2020 - 31/12/2020	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Πωλήσεις	5.489.144	5.366.827	11.681.793	11.176.860	27.645.915	75.713.899
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**(453.848)**	**1.905.422**	**10.316.095**	**(4.021.088)**	**(12.644.787)**	**302.239**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(16.223)	(31.564)	(478.542)	(492.384)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**(453.848)**	**1.905.422**	**10.299.872**	**(4.052.652)**	**(13.123.329)**	**(190.155)**

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. 3.3), οφείλεται σε πλήρη απομείωση της επένδυσης σε προηγούμενες χρήσεις (2015) .

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2020	31/12/2019
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.045.849	2.040.450
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	43.706.634	59.290.103
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	40.400	53.866
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**43.933.795**	**59.525.330**

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 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 40,40 χιλ. (2019: € 53,87 χιλ.).

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2020	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2020	**2.059.089**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	31/12/2020	31/12/2019
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	823.838	834.678

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2019	**845.518**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2019	**834.678**
Απογραφή 1/1/2020	**834.678**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2020	**823.838**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2020 και 31/12/2019 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	31/12/2020	31/12/2019
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	325.263	329.543
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	36.810	37.294
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	411.225	416.636
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	23.233	23.539
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	27.307	27.666
Σύνολο	**823.838**	**834.678**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2020 και 31/12/2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Εμπορεύματα	213.741	251.126
Αναλώσιμα	592.160	294.323
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**778.722**	**518.270**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2020 ανέρχεται σε € 308.514 (2019: € 654.140).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες Εσωτερικού	131.295.579	125.682.036
Πελάτες Εξωτερικού	51.157	51.157
Πελάτες επισφαλείς	22.160.346	22.160.346
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	32.124.409	32.399.232
Επιταγές εισπρακτέες	384.569	1.273.540
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(166.540.108)	(161.447.202)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	786.996	76.308
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	739.689	1.031.953
Σύνολο	23.969.144	24.193.879

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 1/1/2019	**158.777.652**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	2.669.550
Υπόλοιπο 31/12/2019	**161.447.202**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	5.092.905
Υπόλοιπο 31/12/2020	**166.540.107**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2020	31/12/2019
Προκαταβολές Προσωπικού	85.833	80.770
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	200.410	210.161
Χρεώστες Διάφοροι	5.841.377	5.769.315
Ελληνικό Δημόσιο -Προκαταβλημένοι και Παρακρατημένοι Φόροι	2.327.398	2.197.451
Λοιπές Απαιτήσεις – Ευρύτερος Δημόσιος Τομέας	12.540.484	12.540.484
Ελληνικό Δημόσιο	17.113.762	18.182.561
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.496.370	2.095.826
Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	2.988.835	2.988.835
Έξοδα επομένων χρήσεων	520.687	244.409
Λοιπές Προβλέψεις	(25.379.099)	(25.096.541)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	25.740	5.248.775
Δεδουλευμένοι Τόκοι	627.635	836.169
Σύνολο	**19.653.207**	**25.561.990**

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 (2019: € 2,3 εκ.).

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

α) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2019: € 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. (2019: € 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 € 17,1 εκ. περίπου, περιλαμβάνονται κυρίως:

- Υπόλοιπο ύψους € 14,71 εκ. (2019: € 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».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,86 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2019: € 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.

Η μεταβολή του λογαριασμού «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας» οφείλεται κυρίως στην είσπραξη ποσού € 4,2 εκ. που αφορά επιστροφή Φ.Π.Α παρελθουσών χρήσεων.

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 1/1/2019	**28.344.408**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	(3.247.867)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**25.096.541**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	282.559
Υπόλοιπο 31/12/2020	**25.379.099**

Για τη συγκριτική χρήση 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 απορροφηθείσα εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.. Η Εταιρεία είχε ασκήσει Ενδικοφανή Προσφυγή για την οποία δικαιώθηκε μέσα στη προηγούμενη χρήση.

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 399.805 (2019: € 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	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ταμείο	221.283	252.098
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.421.642	3.438.862
Καταθέσεις όψεως	98.241.761	87.747.217
Σύνολο	**101.884.687**	**91.438.177**

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 31/12/2020 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.**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.215
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	730.007.371	661.537.997
Αποθεματικό από IAS 19		(528.254)	(540.329)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.829	241.009
Σύνολο		**850.747.363**	**782.504.094**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.215
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	730.007.371	661.537.997
Αποθεματικό από IAS 19		(528.254)	(540.329)
Σύνολο		**850.744.534**	**782.263.085**

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 € 730.007.371 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 68,47 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016. € 72,86 εκατ. καθώς και στην αποαναγνώριση ακινήτων € 4,39 εκατ., συγκεκριμένα € 224 χιλ. από την πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, € 658 χιλ. πώληση διαμερισμάτων στη περιοχή της Αθήνας, καθώς και € 3,2 εκ. από την παραχώρηση εκμετάλλευσης του Ολυμπιακού Κέντρου Άνω Λιοσίων.

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

5.14. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπα έναρξης	**(56.654.812)**	**(127.274.196)**	**(63.714.423)**	**(134.874.961)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	(27.638.310)	70.619.384	(23.436.127)	71.160.538
Παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	(13.487.374)	-	(13.487.374)	-
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	1.174.855	-	1.174.855	-
Υπόλοιπα λήξης	**(96.605.640)**	**(56.654.812)**	**(99.463.068)**	**(63.714.423)**

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες που παρουσιάζει ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέον, οφείλονται κατά κύριο λόγο σε λογιστικοποιηθείσες ζημίες από περιουσιακά στοιχεία που μεταβίβασε η Εταιρεία άνευ ανταλλάγματος 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	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,60%	1,15%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,00%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	16,48	17,33
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,50%	1,50%
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	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	153.269	121.968
Χρηματοοικονομικό κόστος	23.728	31.219
Κόστος διακανονισμών	4.680	8.454
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**181.677**	**161.641**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία / (κέρδος) αναγνωρισμένη στην χρήση	(12.075)	101.632
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(12.075)**	**101.632**

Η σχετική υποχρέωση του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**2.063.303**	**1.836.426**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(12.075)	101.632
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(15.000)	(36.396)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	181.677	161.641
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**2.217.905**	**2.063.303**

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

	31/12/2020	**31/12/2019**
(Κέρδη) / Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	104.113	96.336
(Κέρδη) / Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	(106.353)	-
(Κέρδη) / Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	(9.835)	5.296
	(12.075)	**101.632**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2020	15,09
31/12/2019	14,55

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών:	31/12/2020
Από 0-1 έτη	431.717
Από 1-5 έτη	545.970
Από 5-10 έτη	778.013
Από 10 έτη και άνω	3.344.063
	5.099.763

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	*Ποσοστιαία Μεταβολή*
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	*2.113.500*	*-5%*
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	*2.332.229*	*+5%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	*2.322.501*	*+5%*
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	*2.121.000*	*-4%*

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 439 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 461 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2020	**31/12/2019**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	44.175.657	47.261.917
Σύνολο	**44.215.657**	**47.301.917**

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 2020 και 2019:

Απογραφή 1/1/2019	**29.335.245**
Προσθέτες προβλέψεις χρήσης	17.966.672
Υπόλοιπο 31/12/2019	**47.301.917**
Προσθέτες προβλέψεις χρήσης	605.732
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(3.691.993)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**44.215.656**

5.17. *Προ-εισπραχθέντα μισθώματα*

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	10.878.084	11.397.363

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2019	**11.916.643**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**11.397.363**
Απογραφή 1/1/2020	**11.397.363**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**10.878.084**

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 31/12/2020 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	7.732.267	496.400	10.635.468
Ακτές	989.552	954.185	2.665	32.702
Ξενοδοχεία	276.564	128.292	6.724	141.548
Λοιπά	337.331	255.474	13.491	68.366
Σύνολο	**20.467.582**	**9.070.219**	**519.279**	**10.878.084**

5.18. *Δανειακές υποχρεώσεις*

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Ομολογιακά δάνεια	6.300.000	9.400.000
Τραπεζικός δανεισμός	36.523.289	48.126.347
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	66.151	65.871
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**42.889.440**	**57.592.218**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	11.603.058	12.797.722
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	53.967	46.787
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**14.757.025**	**15.944.509**
Σύνολο δανείων	**57.646.465**	**73.536.727**

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.

31/12/2020	Κυμαινόμενου επιτοκίου		
	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	5.131.294	52.515.171	57.646.465
	5.131.294	**52.515.171**	**57.646.465**

31/12/2019	Κυμαινόμενου επιτοκίου		
	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**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2020	**31/12/2019**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	12.056.699	15.932.730
Μεταξύ 2 και 5 ετών	30.116.859	35.564.449
Πάνω από 5 έτη	715.881	6.095.039
	42.889.440	**57.592.218**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2020	**31/12/2019**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	45.347.392	45.347.392
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	26.689.970	27.109.509
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.240.766	12.455.277
Σύνολο	**83.278.127**	**84.912.178**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 45,35 εκ. περίπου (2019: € 45,35 εκ.) οφείλονται σε μισθώτριες εταιρείες για επενδύσεις που πραγματοποίησαν στα ακίνητα που μισθώνουν.

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 2020 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2019	**27.684.839**
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2019	**27.109.509**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	155.791
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**26.689.970**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 0,88 εκ. περίπου (2019: € 1,7 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 € 10,36 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

	31/12/2020	31/12/2019
Προμηθευτές Εσωτερικού	18.307.610	18.978.333
Προμηθευτές Εξωτερικού	142.440	134.211
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	4.392.964	3.631.638
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.544.235	1.343.014
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	7.222.870	6.961.945
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	2.261.826	1.890.010
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	318.119	2.635
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	519.279	519.279
Έσοδα εκποιήσεων	175.663	90.822
Σύνολο	**34.928.602**	**33.595.484**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 4,3 εκ. περίπου (2019: € 3,6 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 7,2 εκ. περίπου (2019: € 6,9 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

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.

Ο λογαριασμός «Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) » ποσού € 2,3 εκ. (2019: € 1,9 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.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**1.890.010**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	346.326	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	48.865	
Επιχορηγήσεις	1.509.208	1.904.400
Σύνολο πόρων		**3.794.410**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	3.585	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	127.962	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.401.037	1.532.584
		2.261.826

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.

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

Οι 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

	31/12/2020	31/12/2019
Πιστωτές Διάφοροι	5.088.144	5.112.013
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	14.865	16.183
Διάφοροι φόροι – τέλη	1.802.251	2.123.577
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	750.819	801.938
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	207.158	326.583
Σύνολο	**7.899.778**	**8.416.834**

5.23. *Κύκλος εργασιών*

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.156.763	2.607.735
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	107.366	126.727
Ιαματική Πηγή Αιδηψού Εύβοια	34.853	162.151
Ιαματική Πηγή Καΐάφα Ηλεία	30.570	40.274
Ιαματική Πηγή Κύθνου Κυκλάδες	-	8.395
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	6.362	14.718
Ιαματική Πηγή Υπάτης Φθιώτιδα	35.220	76.652
Κάμπινγκ Ασπροβάλτας Ν.Θεσ/νίκης	132.940	201.139
Μαρίνα Αλίμου Αττική	4.583.199	4.656.275
Μαρίνα Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκη	623.338	544.736
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	642.303	3.643.299
Ξενία-Γκολφ Αφάντου Ρόδου	22.739	31.611
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	451.750	1.135.670
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.742.979	1.880.090
Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας (Καϊμακτσαλάν)	184.784	216.592
PARKING ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	286.570	-
Έσοδα από μισθώματα	25.229.923	34.934.775
Λοιπά έσοδα	618.077	667.265
Σύνολο	**36.889.739**	**50.948.108**

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 2020 και 2019 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		10.008.105	9.910.088
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.817.708	4.053.968
Παροχές τρίτων		1.829.021	2.013.763
Λοιποί φόροι - τέλη		385.205	793.069
Διάφορα έξοδα		615.277	573.868
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.883.621	1.883.837
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	308.514	654.140
Έσοδα από ιδιόχρηση		(537)	(31.513)
Σύνολο		**17.846.914**	**19.851.220**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.566.002	5.538.303
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.376.618	4.778.037
Παροχές τρίτων		3.118.803	3.400.456
Λοιποί φόροι - τέλη		737.182	942.036
Διάφορα έξοδα		304.952	409.637
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	153.680	146.408
Σύνολο		**13.257.238**	**15.214.877**

Λειτουργία Διάθεσης	Σημ.	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.094.309	2.083.886
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.776	4.617
Παροχές τρίτων		462.980	548.883
Λοιποί φόροι - τέλη		237.098	302.990
Διάφορα έξοδα		209.557	407.991
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	84.996	86.822
Σύνολο		**3.093.717**	**3.435.189**

5.25. *Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως*

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	39.340	15.545
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	609.740	308.761
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	113.500	1.952.155
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	(0)	2.112.473
Σύνολο	**1.337.911**	**4.964.264**

5.26. *Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης*

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.839.930	3.456.658
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	605.732	14.457.515
Σύνολο	**3.445.663**	**17.914.173**

5.27. *Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως*

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	226.470	50.761
Έκτακτες ζημίες	-	46.355
Ζημιές απομείωσης ιδιοχρ/νων παγίων (5.1)	-	361.767
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	362.891	1.284.829
Σύνολο	**589.361**	**1.743.712**

5.28. *Χρηματοοικονομικά έσοδα*

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	241.750	250.000
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.393.736	1.947.375	1.393.736	1.947.375
Τόκοι υπερημερίας	1.284.707	1.549.086	1.284.707	1.549.086
Σύνολο	**2.678.443**	**3.496.461**	**2.920.193**	**3.746.461**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,39 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 1,28 εκ..

Την προηγούμενη 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..

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	108.374	-
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.060	1.197
Τόκοι υπερημερίας επίδικων υποθέσεων	-	3.509.157
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	125.105	1.790.223
Σύνολο	**234.539**	**5.300.577**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 125 χιλ. και αντίστοιχα € 1,7 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Στην προηγούμενη 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	**1/1/2020 - 31/12/2020**	**1/1/2019 - 31/12/2019**
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 προηγούμενη 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	19.229.146	23.512.814
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	904.030	2.140.724
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.675.912	2.124.051
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	48.356	46.008
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	28.756.596	23.885.775
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.542.116	1.545.159
Σύνολο	**53.156.156**	**53.254.531**

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, 2017,2019 και 2020 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, 2017,2018 και 2019. Για τη χρήση 2020, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2020. 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 2020, 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) 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 € 44 εκ. περίπου. Επισημαίνεται ότι σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν αντικρουόμενες διεκδικήσεις μεταξύ της Εταιρείας και τρίτων, με άσκηση αγωγών και ανταγωγών.

γ) 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. 555/2003 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. Ειδικότερα έχουν ασκηθεί οι κατωτέρω υπό **Α.1 - 8 αγωγές**:

Α.1) 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

Α.2) 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**, 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:

Α.3) 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.

Α.4) 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.

Α.5) 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.

Α.6) 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.

Α.7) 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.

Α.8) 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 εμπροθέσμως όλα τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Ειδικότερα έχουν ασκηθεί οι υπό **Β.1- 8** αγωγές ακύρωσης:

Β.1) Κατά της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 26.09.2019 και με ΓΑΚ:8807/2019 αγωγή ακύρωσής της**, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, καθώς και την **από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης**. **Η από 26.09.2019 και με ΓΑΚ:8807/2019 κύρια αγωγή ακύρωσης συζητήθηκε** μετά από κλήση των αντιδίκων για σύντμηση δικασίμου σε ένα πινάκιο μαζί με την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης **την 12.03.2020 και αναμένεται η έκδοση απόφασης**. Επίσης, **στις 24.09.2020 συζητήθηκε η από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης** κατά την αρχική της ημερομηνία, αφού κατά την άποψη της ΕΤΑΔ στην δικάσιμο της 12.03.2020 δεν είχε εγγραφεί στο πινάκιο και εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 474/2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, δυνάμει της οποίας ανεστάλη η δίκη έως την τελεσίδικη περάτωση της με ΓΑΚ:8807/2019 κύριας αγωγής. 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.2) Κατά της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ είχε ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 17.12.2019 αγωγή 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 **εξεδόθη η υπ' αριθμ 4481/2020 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία έκρινε κατηργημένη τη δίκη**. Η ΕΤΑΔ, στις **19.02.2020 άσκησε εμπρόθεσμα νέα αγωγή ακύρωσης**, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 04.03.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 3.12.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022**.

Β.3)Κατά της υπ' αριθμ. 03/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω

αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.4)Κατά της υπ' αριθμ. 04/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.5)Κατά της υπ' αριθμ. 01/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 20.05.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 3.12.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022.**

Β.6)Κατά της υπ' αριθμ. 02/2020 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 12.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.7)Κατά της υπ' αριθμ. 28/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγή ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 15.04.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 19.11.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 26.01.2023.**

Β.8)Κατά της υπ' αριθμ. 29/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ έχει ασκήσει **ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 10.06.2020 αγωγής ακύρωσής** της, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί στις 20.05.2021, πλην όμως με κλήση ορισμού συντομοτέρας δικασίμου προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 3.12.2020, ότε και ματαιώθηκε λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19. Κατόπιν κλήσης της αντίδικης για τον εκ νέου προσδιορισμό ημερομηνίας συζήτησης της ως άνω αγωγής, η συζήτηση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 20.05.2021, **οπότε και αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022.**

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

Γ) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020, και 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 και με τις οποίες αιτείται την εξαφάνιση των σχετικών διατάξεων των διαιτητικών αποφάσεων. Οι από 03.02.2020 προσφυγές **κατά των υπ' αριθ. 24 & 28/2019, 1 & 2/2020 αποφάσεων** προσδιορίστηκαν για την δικάσιμο της 17.11.2020, οπότε και ματαιώθηκαν λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19, **προσδιορίσθηκε δε νέα δικάσιμος συζήτησης και των τεσσάρων η 28.9.2021**, η συζήτηση της από 18.12.2019 προσφυγής **κατά της υπ' αριθ. 20/2019 απόφασης** είχε προσδιοριστεί για την δικάσιμο της 19.01.2021, οπότε και ματαιώθηκε εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19 **και προσδιορίσθηκε νέα δικάσιμος για τις 9.11.2021**, ενώ οι από 12.03.2020 προσφυγές **κατά των υπ' αριθ. 3 & 4/2020 αποφάσεων συζητήθηκαν κατά την δικάσιμο της 11.05.2021** και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Δ) 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.

Ε) Περαιτέρω, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» και την «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» έχουν ασκήσει:

Ε.1) 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 18-04-2019. 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. Κατά της παραπάνω απόφασης οι ενάγουσες εταιρείες άσκησαν ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών την από 13.01.2020 και με ΓΑΚ:7110/2020 έφεση, καθώς και τους από 15.01.2021 και με ΓΑΚ:304/2021 πρόσθετους λόγους αυτής, που προσδιορίστηκαν να συζητηθούν την 18.02.2021 ότε και ματαιώθηκαν λόγω των περιορισμών της συζήτησης των υποθέσεων εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19 και **επαναπροσδιορίσθηκαν για τη δικάσιμο της 02.09.2021.**

Ε.2) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ έχει ασκήσει ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και κατά της απορροφηθείσας από την ΕΤΑΔ εταιρείας, «ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε.» και του πρώην Προέδρου αυτής Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 20-2-2015 με ΓΑΚ 21136/2015 και ΑΚΔ 673/2015 αγωγή της, με την οποία ζητά 20.000.000€ για ηθική βλάβη, η οποία επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, αναβλήθηκε για την 21-2-2019 για να αναβληθεί εκ νέου για την 9.5.2019, οπότε και συζητήθηκε. Με την υπ' αριθ. 2487/2020 απόφαση του ΠΠρΑθ, η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ως απαράδεκτη λόγω αοριστίας και επιβλήθηκε δικαστική δαπάνη σε βάρος της ενάγουσας ποσού € 1.500,00. Κατά της υπ΄ αριθ. 2487/2020 απόφασης του ΠΠρΑθ, ασκήθηκε ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών η με ΓΑΚ:6325/2021 έφεση, που δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί.

Ε.3) Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. άσκησε κατά της ΕΤΑΔ, ως καθολικής διαδόχου της ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε. και του Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 30-7-2015 με ΓΑΚ 77682/2015 και 2737/2015 αγωγή της, με την οποία αιτήθηκε να της καταβληθεί το ποσό των € 10.000.000 για ηθική βλάβη. Η αγωγή επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, οπότε αρχικά αναβλήθηκε για 21-2-2019 κι εν συνεχεία αναβλήθηκε για 09.05.2019, οπότε και η αντίδικος, με προφορικής της δήλωση, που καταχωρήθηκε στα πρακτικά, παραιτήθηκε από το δικόγραφο της αγωγής. Επί της υποθέσεως αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2008/2020 απόφαση του ΠΠρΑθ, με την οποία κηρύχθηκε κατηργημένη η δίκη και επιδικάζεται δικαστική δαπάνη σε βάρος της ενάγουσας ποσού € 20.000,00. Κατά της απόφασης αυτής, η αντίδικος άσκησε την με ΓΑΚ:2145/2021 έφεση, που δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί.

Ε.4) Η ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε κατά της ΕΤΑΔ, ως καθολικής διαδόχου της ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε. και του Α. ΜΑΤΙΑΤΟΥ, την από 2-3-2015 με ΓΑΚ 27101/2015 και ΑΚΔ 896/2015 αγωγή της, με την οποία αιτήθηκε να της καταβληθεί το ποσό των €20.000.000 για ηθική βλάβη. Η αγωγή επρόκειτο να συζητηθεί ενώπιον του Π.Π.Α. την 11-5-2017, οπότε αρχικά αναβλήθηκε για 21-2-2019, κι εν συνεχεία αναβλήθηκε για 09.05.2019, οπότε και συζητήθηκε. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2489/2020 απόφαση του ΠΠρΑθ, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή και επιδικάστηκε δικαστική δαπάνη σε βάρος της ενάγουσας ποσού €1.500,00. Κατά της απόφασης αυτής, η αντίδικος άσκησε την με ΓΑΚ:6288/2021 έφεση, που δεν έχει ακόμη προσδιοριστεί.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2020.

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.

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

	31/12/2020	**31/12/2019**
Έως ένα (1) έτος	53.967	47.570
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	35.779	66.558
Πέραν των πέντε (5) ετών	30.371	0
	120.118	**114.128**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	6.758	15.091
Έσοδα από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	17.383

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	3.720	2.104
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.

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες (μισθώματα)	726.336	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα	4.345.761	5.366.138

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

	31/12/2020	31/12/2019
Πελάτες (μισθώματα)		17.264
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	315.484	-

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Έσοδα από μισθώματα	902.715	1.216.724
Έσοδα από μερίσματα	241.750	250.000

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.645.754	1.596.343

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 491.078 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 ανήλθαν στα € 423.707. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2020 - 31/12/2020	1/1/2019 - 31/12/2019
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	257.399
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	285.157	166.308
	491.078	**423.707**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.154.676 (14 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2019 – 31/12/2019 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.172.636.

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 A.E.	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) Πάνθεσσαλικό Στάδιο

Τον Μάϊο του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης παραχώρησης του Πανθεσσαλικού σταδίου στον Δήμο Βόλου.

β) Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου

Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021.

γ) Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Ολοκληρώθηκε με επιτυχία, στις 07/07/2021, ο Διαγωνισμός της εταιρείας για το ακίνητό της στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά με τελικό τίμημα €37,3εκ.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 07/07/2020.

Αθήνα, 07/07/2021

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος Μπέζας

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος Δ. Βλαστός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης

Κωνσταντίνος Κωτσάκος
ΑΔΤ ΑΟ516407

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής
Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Η Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Κωνσταντίνα – Μαρία Βύζα
Αρ.μητρώου Αδείας Α 0100864

pwc

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