Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.01.17 14:12:35 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,17/01/2023
Αριθ. Πρωτ.:2877913

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 **003113401000**.

Την **17/01/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3416946 οι εγκεκριμένες από την 28/11/2022 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2021 έως 31/01/2021.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3416947 η από 28/11/2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2022 έως 31/12/2022:

- 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 : ΚΑΤΕΧΑΚΗ 58 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.

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.



Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2021

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 11/08/2022 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 31/12/2021, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1/1/2021 έως 31/12/2021.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΔΤ AO516407	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας 0085923
		PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.
		Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 30
1. Οικονομικές Καταστάσεις 34
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 34
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 35
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 36
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 37
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 38
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 40
2. Γενικές Πληροφορίες 40
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 41
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 41
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 41
3.3. Ενοποίηση 43
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 44
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 44
3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 45
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 46
3.8. Προκαταβολές μισθωμάτων 46
3.9. Μισθώσεις 46
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 48
3.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 48
3.12. Αποθέματα 50
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 50
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 50
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 50
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 50
3.17. Επιχορηγήσεις 51
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 51
3.19. Δάνεια 52
3.20. Προβλέψεις 52
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 52
3.22. Αναγνώριση εσόδων 52
3.23. Διανομή μερισμάτων 54
3.24. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 54
3.25. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών 56
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 64
4.1. Κίνδυνος αγοράς 64
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 64
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 64
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 64
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 64
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 65
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 65
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 65
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 65
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 67
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 68
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 72
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 73
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 75
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 75
5.7. Αποθέματα 76
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 76
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 77
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις 78

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 78
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 78
5.13. Λοιπά αποθεματικά 78
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 80
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 80
5.16. Λοιπές προβλέψεις 82
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 82
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις 83
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 84
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 84
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 85
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις 86
5.23. Κύκλος εργασιών 86
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 87
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 87
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 87
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 88
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 88
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 88
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 88
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 89
6.1. Μερίσματα 89
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 89
6.3. Δεσμεύσεις 94
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 95
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 96
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 97

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1.1.2021 – 31.12.2021

Κύριε Μέτοχε,

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»), 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 στη Γενική Συνέλευσή σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2021 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 κατά 100% 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, συμπυκνώνει όλη την ελληνική εμπειρία και τεχνογνωσία στη διαχείριση και αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων. 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 περίπου 72.000 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια και κάποια στο εξωτερικό. Σημαντικά ακίνητα κατά την 31/12/2021 που περιλαμβάνονται στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο είναι: (α) 210 τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, με σημαντική ποικιλία όπως Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Χιονοδρομικά Κέντρα, το Μουσείο Αχίλλειο, τα Σπήλαια Διρού, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές, Οργανωμένες Ακτές, σημαντικά Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος σε προνομιακές τοποθεσίες και μεγάλος αριθμός, και υψηλών προοπτικών, εκτάσεων προς τουριστική και ενεργειακή αξιοποίηση, (β) 5 Ολυμπιακά Ακίνητα. 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 ενέργεια με σκοπό την ωρίμανση του προς αξιοποίηση χαρτοφυλακίου της, προς όφελος του μετόχου της και κατ' επέκταση 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. Παράλληλα, εκπονεί συγκεκριμένη στρατηγική αξιοποίησης των ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του Μετόχου της, τις βέλτιστες πρακτικές αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε προς αξιοποίηση περιουσιακού της στοιχείου, τα δεδομένα της αγοράς, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος επί των ακινήτων της και τη συνολικότερη στρατηγική της χώρας στα θέματα επενδύσεων και ανάπτυξης. Στην αξιοποίηση των ακινήτων της η ΕΤΑΔ συνεκτιμά και τα δεκάδες αιτήματα που δέχεται ετησίως από Δήμους σε μια προσπάθεια να συγκεράσει τη βέλτιστη αξιοποίηση με τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών ώστε ομαλά να υλοποιηθούν οι επενδύσεις και αναπτύξεις των μισθωτών 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 μέσω πλειοδοτικών διαγωνισμών μίσθωσης, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων σε αυτά, ενώ σε περίπτωση πώλησης διασφαλίζεται ότι αυτή αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή αξιοποίησης.

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 Βελτίωση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων
- Η Επαύξηση της Δημόσιας Αξίας
- Η Βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

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.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για το έτος 2021 και έως 9/3/2022, ήταν η εξής:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
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**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όπως αυτή διαμορφώθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, είναι η εξής::

1. **Γρηγόριος Αναστασιάδης,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
3. **Παναγιώτης Μπαλωμένος,** Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
4. **Άννα Σαΐπη,** Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Μιχάλης Κανδαράκης,** Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Θεόδωρος Γκλάβας,** Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 11/3/2022)

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Γρηγόριος Αναστασιάδης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Διαθέτει περισσότερα από 45 χρόνια συνολικής εμπειρίας στην Ελεγκτική, Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων. Μετά από πενταετή θητεία στα τμήματα ελέγχου και οργάνωσης επιχειρήσεων της Arthur Andersen, διετέλεσε CFO σε θυγατρικές διεθνών εταιρειών στην Ελλάδα όπως Ericsson, Friesland και Vodafone. Στο διάστημα 2000-2006 εκλήθη να συμβάλει στη μετοχοποίηση και αναδιοργάνωση της ΔΕΗ Α.Ε. ως Γενικός Διευθυντής των Οικονομικών Υπηρεσιών της. Ηγήθηκε, ως CFO, της επιτυχημένης εισαγωγής των εταιρειών Panafon A.E. (Vodafone) και ΔΕΗ Α.Ε. στα Χρηματιστήρια Αθηνών και Λονδίνου. Έχει διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος των εταιρειών Panafon Services A.E. και On Telecoms A.E, μέλος διοικητικών συμβουλίων εταιριών, μεταξύ άλλων, Tellas A.E., PPC Telecoms A.E., Wind PPC Holding N.V., Λάρκο Γ.Μ.Μ.Α.Ε, Panafon Services A.E. και Unifon A.E. Σπούδ ασε Οικονομικά και Διοίκηση Επιχειρήσεων στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

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 και έχει μικρή γνώση της Γερμανικής γλώσσας.

Παναγιώτης Μπαλωμένος, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Παναγιώτης Μπαλωμένος είναι Τοπογράφος Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών, MSc in Real Estate από το University of Reading, UK και Διδακτορικό Δίπλωμα με υποτροφία από τη Ευρωπαϊκή Ένωση, στο αντικείμενο της οικονομικής της αγοράς ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα, από το Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου, στο οποίο έχει διδάξει σε μεταπτυχιακό επίπεδο το αντικείμενο της αγοράς ακινήτων. Έχει επίσης συμμετάσχει σε επαγγελματικό πρόγραμμα εκπαίδευσης του Harvard University για την επιχειρηματικότητα. Διαθέτει εκτενή και διαφοροποιημένη επαγγελματική εμπειρία στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Υπήρξε συνιδρυτής και ομόρρυθμος εταίρος για δώδεκα έτη σε τεχνική εταιρεία ανάπτυξης ιδιωτικών έργων καθώς επίσης, μεταξύ άλλων, σύμβουλος διοίκησης στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, τεχνικός σύμβουλος της Πανελλήνιας Τράπεζας, επιστημονικός συνεργάτης του ΙΟΒΕ και του Ερευνητικού Πανεπιστημιακού Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης, ειδικός σύμβουλος του Υπουργού Οικονομικών με αντικείμενο τις ιδιωτικοποιήσεις και τη δημόσια ακίνητη περιουσία, ενώ έχει διατελέσει μέλος Διοικητικού Συμβουλίου στην Εταιρεία Αξιοποίησης Εκκλησιαστικής Ακίνητης Περιουσίας και στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Άννα Σαΐπη, , Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Η Άννα Σαίπη είναι κάτοχος Πτυχίου Οικονομικών Επιστημών από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών καθώς και των επαγγελματικών πιστοποιήσεων του ορκωτού λογιστή φοροτέχνη από το Οικονομικό Επιμελητήριο Αθηνών και του certification in Risk Management Assurance (CRMA) από το International Institute of Internal Auditors. Πρόκειται για ένα έμπειρο στέλεχος της λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου με πορεία 32 χρόνων στο χώρο του Audit and Assurance ελληνικών και πολυεθνικών οργανισμών. Διαθέτει εμπειρία στους τομείς του εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης Επιχειρησιακών Κινδύνων, της οργάνωσης του τρόπου παρακολούθησης των επιχειρηματικών στόχων, της εισήγησης και εφαρμογής δικλείδων ασφαλείας, ενώ έχει διαχειριστεί ποικίλα έργα Αναδιοργάνωσης και Βελτίωσης εταιρικών διαδικασιών διεθνούς βεληνεκούς. Κατά τη διάρκεια της επαγγελματικής της πορείας, έχει αποκτήσει εμπειρία στην αλληλεπίδραση με Διεθνείς Επιτροπές Κεφαλαιαγοράς, Διοικητικά Συμβούλια, Ευρωπαϊκές Κεντρικές Τράπεζες και Διεθνή Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα, καθώς επίσης και με επιτροπές Εσωτερικού Ελέγχου στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία στο ρόλο του Εσωτερικού Ελεγκτή το 1989 στον Όμιλο Λάτση. Το 2000 προήχθη σε Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου με ευθύνη για το σύνολο των εταιρειών του Ομίλου Κυριάκου Φιλίππου. Το 2004 εντάχθηκε στην πολυεθνική First Data ως Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου με αντικείμενο την περιοχή της Ευρώπης και Μέσης Ανατολής (EMEA) και σταδιακά και σε άλλες χώρες. Από το 2018 έχει αναλάβει το ρόλο της Vice President International Regions της εταιρείας Fiserv (πρώην First Data) για τις περιοχές της Ευρώπης, Ασίας και Λατινικής Αμερικής.

Χαρά Βαρδακάρη, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

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.

Μιχάλης Κανδαράκης, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Μιχάλης Κανδαράκης διαθέτει περισσότερα από 23 χρόνια εμπειρίας στον τομέα της κεφαλαιαγοράς ακινήτων, έχοντας εργαστεί στην Ευρώπη, την Ασία και τις ΗΠΑ καλύπτοντας το σύνολο των σχετικών τομέων όπως είναι τα εμπορικά ακίνητα, η βιομηχανία, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ο τουρισμός, η υγειονομική περίθαλψη και το λιανικό εμπόριο. Είναι εταίρος στην Quilvest Capital Partners, η οποία διαχειρίζεται 6 δισ. AUM ενώ υπήρξε ιδρυτικός εταίρος της Soros Real Estate (μετέπειτα Grove International Partners), μιας επενδυτικής εταιρείας με υπό διαχείριση ακίνητα 5 δισ. δολαρίων στην Ασία, την Ευρώπη και τις ΗΠΑ. Παράλληλα, διετέλεσε επιχειρησιακός εταίρος και μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Towerbrook Capital Partners στο Λονδίνο, και μέλος της ομάδας της Morgan Stanley που υλοποίησε το πρόγραμμα επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας στην Ευρώπη. Είναι μέλος σε διοικητικά συμβούλια διαφόρων επενδυτικών εταιρειών και έχει διατελέσει μέλος της Επιτροπής Επενδύσεων των funds που διαχειριζόταν. Είναι κάτοχος πτυχίου Διοίκησης από το London School of Economics και μιλάει αγγλικά, γαλλικά και ελληνικά.

Θεόδωρος Γκλάβας, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Θεόδωρος Γκλαβάς διαθέτει εκτεταμένη εμπειρία στους τομείς επενδύσεων, ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας καθώς και αυτούς της διαχείρισης κεφαλαίων και των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Έχει διατελέσει σύμβουλος οικονομικών υπηρεσιών στην διεθνή εταιρεία στρατηγικών συμβούλων Booz-Allen & Hamilton Inc. στην Νέα Υόρκη καθώς και στέλεχος του τμήματος Private Client Servicesστην επενδυτική τράπεζα Bear Stearns Inc. επίσης στην Νέα Υόρκη. Υπήρξε υψηλόβαθμο στέλεχος της Lamda Development S.A. όπου μεταξύ άλλων διετέλεσε υπεύθυνος έργου για την ανάπτυξη του Mediterranean Cosmos, του πρώτου εμπορικού κέντρου στην Ελλάδα και Δ/νων Σύμβουλος της εταιρείας Lamda Flisvos Marina S.A. που ανέπτυξε την ομώνυμη ολυμπιακή μαρίνα στην Αττική. Έχει διατελέσει επίσης ιδρυτικό στέλεχος και Δ/νων Σύμβουλος της Attica Bank Properties A.E. εταιρεία διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της Attica Bank όπως επίσης και στέλεχος της Orymil S.A., εταιρείας διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, κεφαλαίων και επενδύσεων. Είναι κάτοχος πτυχίου διοίκησης επιχειρήσεων με διάκριση από το Ohio State University (Marketing and Transportation & Logistics) και μεταπτυχιακού πτυχίου επίσης στην διοίκηση επιχειρήσεων από το Harvard Business School.

Επιτροπή Ελέγχου (Audit Committee)

Στελεχώνεται από τρία (3) Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου έως 9/3/2022 ήταν:

1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος Επιτροπής

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 20/4/2022, διορίστηκε νέα Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τα κάτωθι μέλη:

1. Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής
3. Κοσμάς Λιάρος, Εξωτερικό Μέλος Επιτροπής

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί με βάση τον εγκεκριμένο από το ΔΣ 'Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου'.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε επτά φορές κατά το 2021 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 είναι στελεχωμένη από Διευθυντή και δύο ελεγκτές. Για το 2021 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διερεύνησε καταστάσεις Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) για θέσεις ευθύνης. Για το 2021 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. 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.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2021

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 37,5 εκατ. έναντι ποσού € 36,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση, δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 1,51%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 78,93% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2021 παρουσιάζουν μια αύξηση κατά ποσοστό 17,15% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση. Το μεγαλύτερο μέρος της αύξησης οφείλεται στην αποζημίωση € 8,24 εκ. που αφορά τις επιδοτήσεις του Ελληνικού Δημοσίου , ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2021 σε € 41,82 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 9,45% σε σχέση με τη χρήση 2020, οπότε είχε ανέλθει σε € 38,21 εκατ.

Πίνακας

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020

ποσά σε χιλ. €	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Μεταβολή***	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	17.164	17.827	(663)	-3,7%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	12.272	13.257	(985)	-7,4%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.055	3.094	(39)	-1,3%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	6.622	3.446	3.177	92,2%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	2.711	589	2.121	359,8%
Λειτουργικό Κόστος	**41.824**	**38.214**	**3.611**	**9,5%**

**** Αρνητικά Μεγέθη εντός παρενθέσεως***

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας βελτιώθηκαν κατά € 50,14 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2021 σε κέρδη € 24,04 εκ. έναντι ζημιών ύψους € 26,10 εκατ. το 2020. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € (26,12) εκ. το 2020 σε € 22,42 το 2021.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2021 σε € 2,33 εκ., τα οποία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 2,92 εκ. το 2020. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2021 σε € 914 χιλ. έναντι € 230 χιλ. το 2020.

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2021) σε € 25,45 εκ. έναντι ζημιών € 23,41 εκ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή € 48,87 εκ.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2021 ανήλθαν σε € 1.214 εκ. έναντι € 1.155 εκ. την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2022, 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 € 41,08 εκατ. έναντι € 43,93 εκατ. την προηγούμενη χρήση. Από αυτές, ποσό € 30,80 εκ. (2020: € 43,71 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. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 33,30 εκατ. έναντι € 43,62 εκατ. την προηγούμενη χρήση.

Από αυτές, ποσό € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 2021 στο ποσό € 1.128,46 εκατ. έναντι ποσού € 1.060,54 εκατ. την συγκριτική χρήση. Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 143 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 € 56,15 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 83,69% έναντι 81,49% την προηγούμενη χρήση. Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 52,20 εκατ.. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 16,31% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 18,51% την προηγούμενη χρήση. Συγκεκριμένα, την 31.12.2021 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 219,98 εκατ. έναντι € 240,86 εκατ. την προηγούμενη χρήση, ήτοι μείωση ποσοστού 8,67%. Αναλυτικότερα την 31.12.2021 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 51,35 εκατ. (2020: € 57,59 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 168,63 εκατ. (2020: € 183,27 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 30,80 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 € 12,02 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 αντίστοιχων μεγεθών που αφορούν τις εταιρείες ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε., Lamda Flisvos Marina Α.Ε και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31/12/2021	**%**	**31/12/2020**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.924.080	10,01%	146.685.565	11,23%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.127.228	89,99%	1.159.782.495	88,77%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	512,81%	1.065.610.436	442,42%
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.479		240.857.624	
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.479	16,32%	240.857.624	18,44%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	83,68%	1.065.610.436	81,56%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	92,99%	1.065.610.436	91,88%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.127.228		1.159.782.495	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	19.994.438	1,77%	-27.557.491	-2,59%
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829		1.065.610.436	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	24.036.460	1,78%	-26.101.627	-2,00%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ταμειακά διαθέσιμα	100.257.487	195,26%	101.884.687	176,93%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.345.496		57.585.405	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.924.080	10,01%	146.685.565	11,27%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.515.678	89,99%	1.154.710.514	88,73%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	512,99%	1.060.538.461	440,32%
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.476		240.857.618	
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.476	16,31%	240.857.618	18,51%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	83,69%	1.060.538.461	81,49%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	92,99%	1.060.538.461	91,84%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.515.678		1.154.710.514	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	25.454.418	2,26%	-23.411.084	-2,21%
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282		1.060.538.461	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	24.036.460	1,78%	-26.101.627	-2,01%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ταμειακά διαθέσιμα	100.257.487	195,26%	101.884.687	176,93%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.345.493		57.585.400	

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

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 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 δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

Α.7.1.2. 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, επαρκείς προβλέψεις αναγνωρίζονται για ζημιές προερχόμενες από απομείωση απαιτήσεων λόγω συγκεκριμένων πιστωτικών κινδύνων.

Α.7.1.3. 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.

Α.7.2. Κίνδυνος Δικαστικών Διεκδικήσεων

Κατά της εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές, όπως επίσης και η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγές κατά διαφόρων τρίτων. Η τελική έκβαση, των αγωγών που περιγράφονται στις Οικονομικές Καταστάσεις, δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Α.8. Λειτουργική Διάρθρωση Εταιρείας

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

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

Την 31/12/2021 η Εταιρεία διατήρησε 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 Γουδί
3	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου
4	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά

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 εστιάζει 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 όσον 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 2021 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για όσες περιπτώσεις θέσεων ευθύνης απαιτείτο.

Για τις ανωτέρω Πολιτικές και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς κατά τη διάρκεια του 2021, πραγματοποιήθηκαν διαδικτυακές παρουσιάσεις επιμόρφωσης.

Το τέταρτο τρίμηνο του 2021 ξεκίνησε η ανάπτυξη συστημάτων διαχείρισης βάσει των διεθνών προτύπων ISO 37301:2021 της συμμόρφωσης και ISO 37001:2016 κατά της δωροδοκίας
.

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

Η ΕΤΑΔ ως Υπεύθυνος Επεξεργασίας, σεβόμενη την σημασία της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τα απαραίτητα οργανωτικά και τεχνικά μέτρα για την τήρηση των προβλέψεων του Γενικού Κανονισμού Ε.Ε. 2016/679 (εφεξής ο «Κανονισμός») και της ισχύουσας εθνικής νομοθεσίας (4624/2019), για την ενσωμάτωση και εφαρμογή μέτρων προστασίας της ιδιωτικότητας.

Ως γενική θεώρηση των οργανωτικών και τεχνικών μέτρων, που εφαρμόζει η Εταιρεία, ενδεικτικώς αναφερόμαστε στα κάτωθι:

1. Για να υλοποιήσει την συμμόρφωση με τον Κανονισμό, το Διοικητικό Συμβούλιο και η Διοίκηση της Εταιρείας έχουν εγκρίνει την ανάπτυξη, εφαρμογή, συντήρηση και συνεχή βελτίωση ενός τεκμηριωμένου Συστήματος Διαχείρισης Προσωπικών Πληροφοριών (ΣΔΠΠ - PIMS), το οποίο συνίσταται στην υιοθέτηση Πολιτικών, σύμφωνα με το πλαίσιο προστασίας που προβλέπει ο Κανονισμός και οι ειδικότερες διατάξεις της εθνικής νομοθεσίας, με απώτερο στόχο την σύννομη επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων, που διαχειρίζεται και την προστασία τους από πιθανές παραβιάσεις.
2. Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημασία της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα από το σχεδιασμό και από προεπιλογή, κατ' άρθρο 25 του Κανονισμού, για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρησιακών στόχων της και δεσμεύεται για την ενσωμάτωση των μέτρων προστασίας της ιδιωτικότητας μέσω τεχνολογιών ενίσχυσης της ιδιωτικότητας (PETs) κατά τον σχεδιασμό των τεχνολογιών και των συστημάτων πληροφορικής, όπως ενδεικτικά διαδικασία κρυπτογράφησης, όλων των ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.

3. Όλοι οι εργαζόμενοι και τα μέλη του προσωπικού της Εταιρείας υποχρεούνται να συμμορφώνονται με τις εγκριθείσες και εφαρμοζόμενες Πολιτικές του ΣΔΠΠ.
4. Κάθε τρίτο μέρος αποκτά πρόσβαση σε δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα, που βρίσκονται στην κατοχή της Εταιρείας, αφού συνάψει συμφωνία εμπιστευτικότητας και νόμιμης επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων, κατ' άρθρο 28 του Κανονισμού (Συμβάσεις Ανάθεσης Επεξεργασίας Προσωπικών Δεδομένων, με τήρηση του προβλεπόμενου Αρχείου), η οποία επιβάλλει στις υποχρεώσεις του τρίτου μέρους ως Εκτελούντος Επεξεργασία, όχι λιγότερο επαχθείς υποχρεώσεις από εκείνες για τις οποίες έχει δεσμευθεί η Εταιρεία ως Υπεύθυνος Επεξεργασίας.
5. Η Εταιρεία κατ' εφαρμογή των άρθρων 37 – 39 του Κανονισμού έχει ορίσει Υπεύθυνη Προστασίας Δεδομένων (DPO).

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2021

Στρατηγικές Αποφάσεις

Ολοκληρώθηκαν από την Εκτελεστική Διοίκηση σημαντικοί διεθνείς διαγωνισμοί αξιοποίησης διαπραγματεύσεις μεγάλων μισθώσεων και υπήρξαν σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. για κύριες μισθώσεις σε μαρίνες, και ακίνητα εμπορικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Ολοκλήρωση Διαγωνισμού Πώλησης ακινήτου στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά
- Μαρίνα Αθηνών – εξυγίανση μίσθωσης
- Μαρίνα Γουβιών – Παράταση της Σύμβασης για 15 έτη με νέο Επενδυτικό €6.540.000 και αύξηση μισθώματος κατά 26%, προσθήκη ποσοστιαίου μισθώματος και παραίτηση μισθώτριας από αγωγή για αποζημίωση €7 εκατ.
- Ολοκλήρωση Διαγωνισμού για την μακροχρόνια εκμίσθωση του Ξενία Έδεσσας. Αύξηση 55,13% στο ετήσιο μίσθωμα επί της τιμής εκκίνησης
- Ολοκλήρωση διαγωνισμών για την πώληση μιας και τη μακροχρόνια μίσθωση δυο Κτηματομερίδων στη Ρόδο
- Διαγωνισμός για την μακροχρόνια εκμίσθωση Εμπορικού Καταστήματος στην Ηλιούπολη

Εντός του 2021, υποβλήθηκαν συνολικά 21 μεγάλες συμβάσεις (αξίας άνω των 500 χιλ ευρώ έκαστη) στο Ελεγκτικό Συνέδριο για προσυμβατικό έλεγχο από τις οποίες εγκρίθηκαν οι 18 ενώ για τις 2 το Ελεγκτικό Συνέδριο έκρινε αναρμοδιότητα καθώς ήταν στο όριο των 500 χιλ ευρώ. Οι αντίστοιχες επιδόσεις τα προηγούμενα έτη ήταν 3 καταθέσεις φακέλων και 3 εγκρίσεις το 2020, 1 κατάθεση φακέλου και μία έγκριση το 2019 και καμία κατάθεση τα προηγούμενα έτη.

Πιστωτικός έλεγχος- Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Για το 2021, 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 περίπου €4,7 εκατ. €
- Σε 18 διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου €11.6 εκατ. €
- Σε 89 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου €3,4 εκατ. €

Στρατηγικές Ενέργειες

Στρατηγικές ενέργειες που συνέβαλαν στην αύξηση του κύκλου εργασιών της εταιρίας:

- Αύξηση των μισθώσεων και ικανοποίηση σημαντικών αιτημάτων των Δήμων για Παραχωρήσεις με όρους ελεύθερης αγοράς.
- Αύξηση των εσόδων των Επιχειρηματικών Μονάδων μέσω νέων υπηρεσιών και ανταγωνιστικής τιμολογιακής πολιτικής.

Διαχείριση της Πανδημίας Covid-19

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 και αφορούσαν κυρίως το 1ο εξάμηνο του 2021.

Α.14. Αξιοποίηση Ακινήτων και Διαχείριση Μισθώσεων

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν συμφωνηθεί με την ΕΕΣΥΠ για το 2021 η ΕΤΑΔ α) ολοκλήρωσε την υπογραφή νέων συμβάσεων πώλησης και μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτων β) επαναδιαπραγματεύθηκε υφιστάμενες συμβάσεις με αξιόπιστους μισθωτές βελτιώνοντας το έσοδο αλλά και τις επενδύσεις στα ακίνητά της, γ) εξυγίανε υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων και γ) προκήρυξε και ολοκλήρωσε νέους διαγωνισμούς πώλησης και μίσθωσης ακινήτων.

<u>Πωλήσεις Ακινήτων</u>

Πώληση ακινήτου ΕΤΑΔ στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Η ΕΤΑΔ τον Ιούλιο του 2021 ολοκλήρωσε επιτυχώς τον ανοιχτό πλειοδοτικό διαγωνισμό για την πώληση της έκτασής της συνολικού εμβαδού 332.137,34 τ.μ., εντός των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας. Σημειώνεται ότι ο πρώτος διαγωνισμός εντός Φεβρουαρίου 2021 κηρύχθηκε άγονος. Στη δεύτερη διαγωνιστική διαδικασία που πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο συμμετείχαν δυο ενδιαφερόμενες εταιρείες, με αποτέλεσμα το τελικό τίμημα να φτάσει τα €37,3 εκατ., αύξηση 21,5% από την τιμή εκκίνησης των €30,7 εκατ. Οριστικός Πλειοδότης ανεδείχθη η εταιρεία με την επωνυμία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LIMITED», συμφερόντων Έλληνα εφοπλιστή, η οποία υπέβαλε την προσφορά με το υψηλότερο Οικονομικό Αντάλλαγμα. Έχει ολοκληρωθεί και η έγκριση από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

Κατά τη διάρκεια του 2021, η εταιρεία συνέχισε με επιτυχία το πρόγραμμα διάθεσης μικρών ακινήτων προς πώληση μέσω των ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction).

1. Ολοκληρώθηκε ο διαγωνισμός για την πώληση της Κτηματομερίδας (ΚΜ) 1179 Μάσσαρι Ρόδου και βρίσκεται σε στάδιο υπογραφής σύμβασης.
2. Διεξήχθησαν ηλεκτρονικοί διαγωνισμοί για 26 μικρά αστικά ακίνητα (21 διαμερίσματα, 1 οριζόντια ιδιοκτησία, 2 καταστήματα και 2 οικόπεδα) σε Αθήνα & Θεσσαλονίκη, συνολικής αξίας τιμών εκκίνησης €1,93 εκατ. Εξ αυτών κατακυρώθηκαν 12 έναντι συνολικής αξίας €630.000. Υπογραφές συμβολαίων εντός 2022.
3. Παράλληλα, ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες υπογραφής συμβολαίων 9 μικρών ακινήτων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η διαγωνιστική διαδικασία το 2020 σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη συνολικής αξίας €976.000.

<u>Νέες Μισθώσεις Ακινήτων</u>

Ολοκληρώθηκαν διαγωνισμοί μακροχρόνιας μίσθωσης για τα ακόλουθα ακίνητα:

- Κατάστημα super market στην Ηλιούπολη
- Ξενία Έδεσσας
- Πιερία Αριθμός Βιβλίου Καταγραφής (ΑΒΚ) 338-339
- ΚΜ 1437 και 1564 στο Μάσσαρι Ρόδου

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.

Εντός της χρήσης υπεγράφησαν 298 συμβάσεις εκ των οποίων :

- 55 αφορούν νέες μισθώσεις, ετήσιου εσόδου € 1.416.773 (έσοδο 2021 € 919.461)
- 243 παρατάσεις / ανανεώσεις, ετήσιου εσόδου € 1.142.000 (έσοδο 2021 € 1.057.901)
- 5 επιπλέον συμβάσεις βρίσκονται σε στάδιο προσυμβατικού ελέγχου, ετήσιου εσόδου € 143.500

Υφιστάμενες Μισθώσεις

Επαναδιαπραγμάτευση και κατά περίπτωση παρατάσεις υφιστάμενων συμβάσεων ετήσιου μισθώματος ύψους άνω των €4 εκατ.:

- Μαρίνα Γουβιών – Παράταση της Σύμβασης για 15 έτη με νέο Επενδυτικό €6.540.000 και αύξηση μισθώματος κατά 26% (από €1,5 εκατ. σε €1,9), προσθήκη ποσοστιαίου και παραίτηση μισθώτριας από αγωγή για αποζημίωση €7 εκατ.
- Εμπορικό Ακίνητο στην Ηλιούπολη – παράταση σύμβασης έως τέλος 2021 και ολοκλήρωση διαγωνισμού εκμίσθωσης
- Λουτρόπολη Καμένων Βούρλων - Παράταση σύμβασης έως 30.08.2022
- Αλυκές Αναβύσσου - Παράταση συμβάσεων με βάση αρχικό διαγωνισμό

Προσκλήσεις Εκδήλωσης ενδιαφέροντος για ακίνητα

- Tae Kwon Do, Ζώνη ΙΙΙ του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου
- ΑΒΚ 1902, Ίμερος Ροδόπης, παραθαλάσσια έκταση σε δύο τμήματα με εμβαδόν: Ε1 = 3.083.045,12 τ.μ. και τμήμα 2 με εμβαδόν: Ε2 = 398.350,54τ.μ.
- Ακίνητα Στυλίδας, 78 οικόπεδα στη Στυλίδα Φθιώτιδας
- ΑΒΚ 6 Ηράκλειο, δύο αυτοτελή οροφοκτίσματα άνω του ισογείου, Τμήμα Α και Τμήμα Β, συνολικής κτισμένης επιφάνειας περί των 1.300 τ.μ.

Από τις ανωτέρω προσκλήσεις ενδιαφέρον συγκέντρωσε το ολυμπιακό ακίνητο Tae Kwon Do και το ΑΒΚ 6 Ηρακλείου, ως εκ τούτου προγραμματίσθηκε ανακοίνωση διαγωνισμού μακροχρόνιας μίσθωσης εντός 2022.

Αιτήματα Δήμων

Η εταιρεία το 2021 δέχθηκε περί τα 150 αιτήματα Δήμων και φορέων για παραχώρηση των ακινήτων της. Κατόπιν αξιολόγησης των αιτημάτων, διαπραγμάτευσης ή / και επαναδιαπραγμάτευση με τους εκπροσώπους των φορέων προέβη ανάλογα, με γνώμονα την αξιοποίηση των ακινήτων και την ανάγκη για εξυγίανση των υφισταμένων συμβάσεων, σε ενέργειες. Υπεγράφησαν 10 Συμβάσεις, 2 είναι στο ελεγκτικό Συνέδριο και άλλες είναι σε εξέλιξη ενώ όπως αναφέρθηκε ήδη προέβη σε ανάκληση / λύση των συμβάσεων των οποίων ο σκοπός δεν εκπληρώθηκε. Αξίζει να αναφερθούν:

- Διαπραγμάτευση Παραχώρησης του Camping Βούλας στο Δήμο Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης. Αυξήθηκε το συνολικό έσοδο κατά 256%, καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης (από €1,6 εκατ. σε €5,7 εκατ.). Υπογραφή Σύμβασης 01.04.2021.
- Παραχώρηση στο Δήμο Αθηναίων του ακινήτου Θέατρο Λυκαβηττού (€400 χιλ. ετήσιο μίσθωμα + 20% των εσόδων). Υπογραφή Σύμβασης 02.06.2021.
- Εκμίσθωση στο Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη, το ακίνητο με ΑΒΚ 2595 Έβρου, με σκοπό την ανέγερση Αστυνομικού Μεγάρου. (Υπογραφή 08.03.2021).
- Σύμβαση εκμίσθωσης στο Επιμελητήριο Σερρών, του ΑΚ 4229, με σκοπό τη δημιουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου «Κολοκοτρώνη» (Υπογραφή 10.03.2021).
- Σύμβαση εκμίσθωσης στο Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου το ακίνητο με ΑΒΚ 210 Χίου, με σκοπό την στέγαση πολιτών τρίτων χωρών (€12Κ/έτος). Υπεγράφη 15.04.2021.
- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης που υπεγράφη την 22.04.21.
- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου για αόριστο χρονικό διάστημα με σκοπό την εκτέλεση έργων συντήρησης του εμβληματικού για την περιοχή ακινήτου, την υποστήριξη των λειτουργιών του Δήμου και τη συμβολή στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας. Η σχετική σύμβαση υπεγράφη την 27.05.2021.
- Υπεγράφη με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού η από 01.09.2021 σύμβαση παραχώρησης με αντάλλαγμα του ΞΕΝΙΑ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ για μουσειακή υποδομή (€12Κ/έτος)
- Υπεγράφη με το Δήμο Χανίων η από 2.12.2021 σύμβαση μίσθωσης ακινήτου στην πόλη των Χανίων (ετήσιο μίσθωμα 6.840€, διάρκεια 2 έτη).

Αθλητικές και Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις

Η ΕΤΑΔ επαναξιολόγησε την στρατηγική της για την αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και προέβη σε ενέργειες αξιοποίησης και συντήρησης των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα:

Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021 και παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου, η σχετική σύμβαση υπεγράφη το α' εξάμηνο του 2021.

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.

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. Πιο συγκεκριμένα:

- Αναβαθμίστηκαν πλήρως τα Σαλέ στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού και ολοκληρώθηκαν οι διαγωνιστικές διαδικασίες για όλα τα καταστήματα εστίασης στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού- Κελάρια και Φτερόλακα,
- Αναβαθμίστηκαν οι υπηρεσίες της Ακτής Βουλιαγμένης με νέα πλήρως λειτουργική Ζώνη Κράτησης αυξημένων παροχών (AKTI GOLD) και δυνατότητα ηλεκτρονικής προαγοράς θέσης.
- Στο Αχίλλειο Μουσείο διενεργήθηκαν εργασίες αποκατάστασης και ανάδειξης αρχιτεκτονικών στοιχείων. Διοργανώθηκαν με μεγάλη επιτυχία πολιτιστικές δράσεις υψηλής αισθητικής, όπως περιοδικές εκθέσεις, μουσικές εκδηλώσεις, διαλέξεις και εκπαιδευτικά προγράμματα, με σκοπό την διάδοση της τέχνης, τη μετάδοση της γνώσης και την πνευματική καλλιέργεια του κοινού, επανατοποθετώντας το Αχίλλειο ως ένα σημαντικό τοπόσημο πολιτισμού. Τηρώντας τα πρωτόκολλα για την αποφυγή της μετάδοσης του ιού Covid - 19, δημιουργήθηκε πλατφόρμα VR Tours μέσω Ticket Services και είχαν μια συνολική θέαση περισσοτέρων από 80.000 άτομα. Τέλος λειτούργησε ένα νέο σύστημα ξενάγησης για τον επισκέπτη και αναβαθμίστηκαν τα πωλητήρια των αναμνηστικών Ειδών.
- Στα Σπήλαια Διρού λειτούργησε πλατφόρμα VR Tours μέσω Ticket Services.
- Στις Ιαματικές Πηγές Αιδηψού ολοκληρώθηκαν οι μελέτες αξιοποίησης, Διαχείρισης, και Διανομής Ιαματικού Πόρου οι οποίες κατέληξαν σε απαιτούμενες επενδύσεις κόστους 682.000€ με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2023. Αξίζει τέλος να αναφέρουμε την προσφορά φιλοξενίας Πυρόπληκτων κατά την διάρκεια των Μεγάλων Πυρκαγιών το Καλοκαίρι 2021.

Παρακολούθηση Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση

Όσον αφορά στην Παρακολούθηση των Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση για το 2021 η εικόνα έχει ως κάτωθι:

Παρελήφθησαν **864 αιτήματα αξιοποίησης** και εξ' αυτών τα 578, ποσοστό 67% αφορούν νέες μισθώσεις/αγορές ενώ τα υπόλοιπα 286, ποσοστό 33%, αφορούν υφιστάμενες συμβάσεις ή ακίνητα μη αρμοδιότητας της εταιρείας μας.

Επί του συνόλου των Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση προωθήθηκαν στον τομέα ωρίμανσης για διερεύνηση και αξιοποίηση 77 αιτήματα.

Α.15. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Η ΕΤΑΔ, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 2013 σύμβασης μεταξύ των δύο φορέων (e-auction), εντός του 2021 προέβη με επιτυχία στην ολοκλήρωση του e-auction IX το οποίο είχε ανακοινωθεί στα τέλη του 2020 και το οποίο περιελάμβανε 7 ακίνητα μεταξύ των οποίων τα εμβληματικά: Ιαματική Πηγή Κύθνου και κτήμα Ν. Ηρακλείτσας.

Χαρακτηριστικά, η πώληση της Ιαματικής Πηγής Κύθνου έκλεισε στην τιμή των 2.862.510,00€ (τιμή εκκίνησης 1.251.000,00€) και το κτήμα στη Ν. Ηρακλείτσα στην τιμή των 18.500.000,00 (τιμή εκκίνησης 9.100.000,00€).

Το συνολικό έσοδο για το ΤΑΙΠΕΔ και το Ελληνικό Δημόσιο υπολογίζεται στα 22.597.660,00€.

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 του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' φάση)» αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Μετά την έκδοση της σχετικής πρόσκλησης για υποβολή προτάσεων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ιόνια Νησιά 2014-2020», υποβλήθηκε ο φάκελος της πρότασης σε συνεργασία με το ΥΠΠΟΑ στις 30/10/2019. Στις 10/04/2020 εκδόθηκε η απόφαση ένταξης από την αρμόδια Διαχειριστική Αρχή (ΕΥΔ ΕΠ Περιφέρειας Ιονίων νήσων). Μετά την έγκριση των τευχών δημοπράτησης από τη Διαχειριστική Αρχή και την έγκριση του Δ.Σ της ΕΤΑΔ ακολούθησε η διαγωνιστική διαδικασία που ανέδειξε τον ανάδοχο του κύριου έργου της ΕΤΑΔ. Το έργο συμβασιοποιήθηκε στις 23/03/2021 με προβλεπόμενη διάρκεια εκτέλεσης 24 μήνες και είναι σε εξέλιξη, ενώ παράλληλα εξελίσσονται τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ. Η ΕΤΑΔ βρίσκεται σε στάδιο προετοιμασίας των τευχών δημοπράτησης που αφορούν στην εργολαβία της αποκατάστασης και ανάδειξης της κλίμακας ΗΕΙΝΕ προκειμένου να τα υποβάλει για προέγκριση στην ΕΥΔ ΕΠ ΠΙΝ.

Σπήλαια Διρού | Ύψος προϋπολογισμού € 8,5 εκατ.

Η Πράξη «Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται (μετά από την τροποποίηση του Τεχνικού Δελτίου Πράξης για τη διεύρυνση του αρχικού αντικειμένου ΕΤΑΔ και ΥΠΠΟΑ, τον Ιανουάριο του 2021) από 9 υποέργα (στα 5 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το κύριο έργο της ΕΤΑΔ για την αποκατάσταση και αναβάθμιση των κτηριακών εγκαταστάσεων δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και ακολούθησαν 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, διάρκειας 26 μηνών, εγκαταστάθηκε στο έργο και η εργολαβία είναι σε εξέλιξη. Σε εξέλιξη βρίσκονται και τα υποέργα αρμοδιότητας του ΥΠΠΟΑ. Η ΕΤΑΔ υπέγραψε σύμβαση με τον ΔΕΔΔΗΕ για την εκτέλεση του έργου της ηλεκτροδότησης του συγκροτήματος των σπηλαίων στις 02/06/2021 και εν συνεχεία σύμβαση (28/09/2021) με ιδιώτη προμηθευτή για την προμήθεια υποσταθμού Compact (ο οποίος και παραδόθηκε εντός του 2021) στο πλαίσιο υποέργου της Πράξης. Στις 22/11/2021 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ έθεσε την Πράξη σε καθεστώς επιτήρησης.

Λίμνη Καϊάφα | Ύψος προϋπολογισμού € 5,0 εκατ.

Η Πράξη «Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται από 4 υποέργα (στα 2 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το κύριο έργο της ΕΤΑΔ για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και υπεγράφη η σύμβαση στις 30/12/2019. Ο ανάδοχος έχει εγκατασταθεί και η υλοποίηση του έργου είναι εν εξελίξει, ενώ παράλληλα υλοποιούνται και τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ. Στις 10/11/2021 υπεγράφη η τροποποίηση της από 30/12/2019 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση 9 επιπλέον μηνών στην αρχική διάρκεια του έργου και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 31/08/2021 σε 31/05/2022.

Φανάρι Ροδόπης | Ύψος προϋπολογισμού € 2,4 εκατ.

Η Πράξη «Επιχορήγηση της ΕΤΑΔ για την υλοποίηση της Πράξης "Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης, Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών"» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανατολική Μακεδονία Θράκη 2014-2020» αποτελείται από 1 υποέργο με μόνο δικαιούχο την ΕΤΑΔ. Το έργο δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠ ΑΜΘ). Μετά την ολοκλήρωση της διαγωνιστικής διαδικασίας υπεγράφη η σύμβαση του έργου στις 22/07/2020 και η υλοποίηση του έργου βρίσκεται σε εξέλιξη. Στις 28/12/2021 υπεγράφη η τροποποίηση της από 22/07/2020 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση 7 επιπλέον μηνών στην αρχική διάρκεια του έργου και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 22/12/2021 σε 22/07/2022.

Παράλληλα η ΕΤΑΔ ενέταξε στο Π.Δ.Ε. 2021 μελέτες για την αναβάθμιση έξι υποδομών αρμοδιότητάς της (Χιονοδρομικά Κέντρα Παρνασσού και Βόρα, Ιαματικές Πηγές Καϊάφα και Αιδηψού, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο) και βρίσκεται σε στάδιο προετοιμασίας των τευχών δημοπράτησης των διαγωνιστικών διαδικασιών των εν λόγω μελετών.

Α.17. Εξωστρέφεια και Προβολή της Εταιρείας

Στο πλαίσιο της υλοποίησης της στρατηγικής επικοινωνίας που υλοποιεί ο Τομέας Marketing, Δημοσίων Σχέσεων και Εταιρικών Υποθέσεων στη διάρκεια του 1ου Εξαμήνου 2021 υλοποιήθηκαν μια σειρά από ενέργειες προώθησης, προβολής και επικοινωνίας των δράσεων της Εταιρείας και των Επιχειρηματικών της Μονάδων.

Ενεργή ψηφιακή παρουσία, εξωστρέφεια και διαφημιστική προβολή

- Ισχυροποιήθηκε η ενεργή παρουσία της ΕΤΑΔ και των Επιχειρηματικών της Μονάδων στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης.
- Ολοκληρώθηκε το έργο σχεδιασμού της νέας ιστοσελίδας της ΕΤΑΔ και κατασκευάστηκαν οι νέες ιστοσελίδες των Επιχειρηματικών Μονάδων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού, του Αχίλλειου Μουσείου και δημιουργήθηκε η αγγλική version της ιστοσελίδας της Ακτής Βουλιαγμένης
- Σχεδιάστηκε η καμπάνια προβολής και προώθησης της Ακτής Βουλιαγμένης για το ραδιόφωνο, τα ηλεκτρονικά ΜΜΕ και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης για τη καλοκαιρινή περίοδο του έτους 2021.
- Δημιουργήθηκαν προωθητικά videos για την προβολή της πρωτοποριακής υπηρεσίας εικονικών περιηγήσεων (VIRTUAL TOURS) του Αχίλλειου Μουσείου και των Σπηλαίων Διρού. Επιπλέον, δημιουργήθηκαν σελίδες στην πλατφόρμα www.ticketservices.gr για τη διάθεση των ηλεκτρονικών εισιτήριων για τις ανωτέρω εικονικές περιηγήσεις. Τέλος, επικοινωνήθηκε η πρωτοβουλία της ΕΤΑΔ, σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων να διατεθεί δωρεάν το νέο αυτό ψηφιακό εργαλείο σε όλα τα σχολεία της χώρας.
- Πραγματοποιήθηκαν επαφές με το BBC και την Ολλανδική κρατική τηλεόραση για τη συμμετοχή μας σε εξειδικευμένες εκπομπές τους για την προβολή του Αχιλλείου Μουσείου

Προώθηση Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Ακινήτων

- Υλοποιήθηκαν ενέργειες προώθησης των ηλεκτρονικών διαγωνισμών ακινήτων (e-auction) με newsletters, Δελτία Τύπου κ.α
- Πραγματοποιήθηκαν φωτογραφίσεις και εναέριες λήψεις drone ακίνητων προς αξιοποίηση

Παρουσία και συμμετοχή σε εξειδικευμένα συνέδρια (Real Estate και Οικονομία)

- Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της εξωστρέφειας της Εταιρείας συμμετείχαμε σε υβριδικές εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO NORTH 2021, το DELPHI ECONOMIC FORUM 2021, το TRIBUTE DELPHI EVENT 2021, το FORTUNE CEO INITIATIVE κ.α.
- Οι δράσεις και η στρατηγική της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.

Επανασχεδιασμός εταιρικής ταυτότητας

Σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Νεότερων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού (ΥΠΠΟΑ) και στο πλαίσιο της υλοποίησης του χρηματοδοτούμενου έργου του ΕΣΠΑ «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' Φάση)» επανασχεδιάστηκε η εταιρική ταυτότητα του Αχίλλειου Μουσείου.

Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Τέλος, η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων σε συνεργασία με την Εθνική Λυρική Σκηνή, τον Δήμο Θεσσαλονίκης, το Ινστιτούτο Εμπορίου κλπ. Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ υποστήριξε την αθλητική διοργάνωση του Παγκοσμίου Πρωταθλήματος Ιστιοπλοΐας 2021 ενώ παράλληλα υλοποιήθηκαν πλήθος ενεργειών ενίσχυσης λειτουργιών των τοπικών κοινωνιών καθώς και ευπαθών ομάδων.

Α.18. Εξυγίανση και Εκσυγχρονισμός Χαρτοφυλακίου - Εκσυγχρονισμός του Μητρώου Ακινήτων – 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 :

α) στην μεγιστοποίηση του χαρτοφυλακίου με την συνεχή απεικόνιση των ακινήτων στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) και των διαχειριστικών του πράξεων ή την διόρθωση γεωμετρίας ή την ταυτοποίηση των ακινήτων με το κτηματολόγιο ενώ παράλληλα με τη συνεχή ενημέρωση του Συστήματος Διαχείρισης Ακινήτων (MIS) - και διατήρηση του φυσικού αρχείου.

Ταυτόχρονα και με την διασφάλιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων με ενέργειες δήλωσης στο κτηματολόγιο ή την διασφάλιση του χαρακτήρα του ακινήτου με ενστάσεις επί των δασικών χαρτών.

β) στην εξυγίανση του χαρτοφυλακίου με τον προσδιορισμό ακινήτων που η ΕΤΑΔ δεν διαθέτει διαχειριστική αρμοδιότητα και δεν δύναται να αξιοποιηθούν.

Αναλυτικά ο Τομέας Μητρώου προέβη στις κάτωθι ενέργειες:

1. Μεγιστοποίηση Αξίας Χαρτοφυλακίου με συνεχή επικαιροποίηση του μητρώου περιγραφικού και γεωγραφικού και συγκεκριμένα:

- Εμπλουτισμός γεωγραφικής βάσης και εισαγωγή δεδομένων.

Συνολικά έχουν απεικονιστεί 678 νέα ακίνητα στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) ενώ οι γεωμετρίες ανέρχονται άνω των 1.000 καθώς πολλά από τα ακίνητα αποτυπώνονται σύμφωνα με το διάγραμμα του τίτλου και με την αντίστοιχη γεωμετρία τους στο Κτηματολόγιο.

Παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν πάνω από 300 επικαιροποιήσεις υφιστάμενων γεωμετριών είτε με την ψηφιοποίηση τοπογραφικών διαγραμμάτων είτε με την ταυτοποίηση τους με το Κτηματολόγιο.

- Εμπλουτισμός περιγραφικής βάσης στο Συστήματος Διαχείρισης Ακινήτων (MIS)

- Πραγματοποιούνται καθημερινές ενημερώσεις στα υποσυστήματα μητρώου, εντός του 2021 έχουν υλοποιηθεί 100 νέες καταγραφές δημοσίων ακινήτων ενώ έχουν επικαιροποιηθεί οι καρτέλες περισσότερων από 2.000 ακινήτων.
- Καθημερινά ανάρτηση εγγράφων, Κτηματολογικών φύλλων-διαγραμμάτων κ.λπ.

2. Έργα Ειδικού Σκοπού για τον εμπλουτισμό του Χαρτοφυλακίου

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

Δημιουργήθηκε εφαρμογή με την απεικόνιση 7.500 περίπου ακινήτων στην Γεωπύλη της εταιρείας συνδεδεμένα με τα σαρωμένα απογραφικά τους δελτία και μεθοδολογία με την ροή ενεργειών για τον έλεγχο και ενημέρωση του χαρτοφυλακίου.

3. Δασικοί Χάρτες

Ανάλυση των ακίνητων που είναι αποτυπωμένα στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) σε σχέση με τις αναρτήσεις των αναθεωρημένων δασικών χαρτών 2021 και με καταληκτική ημερομηνία ενστάσεων τέλη του 2021-2022 , δρομολόγηση ενεργειών - ενστάσεων σε συνεργασία Τομέα Ωρίμανσης για τα ακίνητα που έχουν μεταγραφεί ή βρίσκονται σε καθεστώς μεταγραφής, σύνολο 140 ακίνητα. Δημιουργήθηκαν για 55 ακίνητα προεκτιμήσεις από τον Δασολόγο και από αυτά 33 πορωθήκαν για ενστάσεις.

4. Μεταγραφές

Ολοκληρώθηκαν οι τεχνικοί έλεγχοι 1585 νέων ακινήτων και εξ' αυτών διαβιβάστηκαν 123 στον Τομέα Νομικής Υποστήριξης για εισήγηση στο ΔΣ για την μεταγραφή τους σύμφωνα με τον Ν. 4389. Απορρίφθηκαν συνολικά 668 ακίνητα. Αναλυτικά οι λόγοι εξαίρεσης στις οποίες εμπίπτουν ολικώς ή τμήματος είναι:

ΕΙΔΟΣ ΕΞΑΙΡΕΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
NATURA	214
RAMSAR	5
ΔΑΣΙΚΑ	317
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ	40
ΚΦ/ΚΧ	74
ΛΟΙΠΟΙ ΛΟΓΟΙ (ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ, ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ,ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΕΜΒΔΟ ΚΛΠ)	18
ΣΥΝΟΛΟ	**668**

Τα υπόλοιπα 794 ακίνητα χρήζουν περαιτέρω διερεύνηση, έλεγχο για το ιδιοκτησιακό και γενικότερα για το ειδικό καθεστώς που τα διέπουν.

Ωρίμανση ακινήτων

Το 2021, στο πλαίσιο της ωρίμανσης ακινήτων, ολοκληρώθηκαν από τον Τομέα Τεχνικής Ωρίμανσης, οι ακόλουθες ενέργειες:

- Τεχνική και νομική ωρίμανση δεκαεπτά (17) ακίνητων ΑΒΚ σε Λάρισα, Δράμα, Σέρρες, Κοζάνη, Αιτ/νία, Καβάλα, Χίο, Ιωάννινα, Θεσ/νίκη, Ηράκλειο, Αχαΐα, Αττική, Αργολίδα, Χανιά, Πιερία, Κω, Κορινθία και Σάμο.
- Ολοκλήρωση τεχνικής ωρίμανσης με την τακτοποίηση έξι (6) ακινήτων με τον Ν. 4495/2017 σε Αχαΐα, Μύκονο, Πάρο, Χίο και Κέρκυρα, Σάμο,
- Τεχνική διερεύνηση – ωρίμανση δέκα (10) ακινήτων ΠΕΚΕΠΠ (Περιφερειακά Κέντρα Επιχειρήσεων Πολιτικής Προστασίας) σε Λάρισα, Ρόδο, Αχαΐα και Αττική
- Τεχνική και νομική ωρίμανση τεσσάρων (4) τουριστικών ακίνητων, των Τ.Π. Ζαχάρως, Παλαιοκαστρίτσας, Μεθάνων και του Ξενία Καλεντζίου.
- Τεχνική διερεύνηση – Παραχωρήσεις: Γούρνες Ηρακλείου, Ξενία Καρτερού, Ξενία Δράμας, Ξενία Σερρών, Ξενία Δελφών, Μεταξύ Α – Β Βούλας (Vivemar), Κτήμα Ρίο Πατρών, Τ.Π. Λουμπαδιάρη, Ξένιος Ζευς Αρχ. Ολυμπία, Μαρίνα Καλαμάτας, Παραλιακά Ακίνητα Αλίμου και σε επτά (7) ΑΒΚ σε Πρέβεζα, Λάρισα, Αττική, Ιωάννινα, Κέρκυρα και Κόρινθο.
- Τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος για την ανταλλαγή ακινήτων μεταξύ ΕΤΑΔ και ΕΝΑΕ, για τα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά.

Από τον Τομέα Τεχνικής Ωρίμανσης, είναι **σε εξέλιξη**:

Επίλυση τεχνικών θεμάτων σημαντικών ακινήτων με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αξιοποίηση, όπως Ριγανόκαμπος, Ξενία Καρτερού, Τ.Π. Σουνίου, Ξενία Τσαγκαράδας, η πολεοδομική διερεύνηση του ΑΒΚ 2003 Θεσ/νίκης (ΔΕΘ) και 50 ακινήτων του Παραλιακού Μετώπου Θεσ/νίκης κ.α.

Τεχνικός έλεγχος και σύνταξη τοπογραφικών των ΧΕΥ 1, 5, 10, 12, 14, 15 & 16. Σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία διόρθωσης της Πράξης Εφαρμογής στο ΧΕΥ 7 (Κόμβος Κηφισιάς).

Ο Τομέας Ωρίμανσης συνδράμει ως σύμβουλος σε τεχνικά θέματα που αφορούν ακίνητα του ΤΑΙΠΕΔ προς πώληση, μέσω πλατφόρμας e-auction καθώς και παροχή στοιχείων για ακίνητα του Παρακτίου Μετώπου Αττικής.

Προστασία ακινήτων

Ολοκληρώθηκαν αποψιλώσεις και καθαρισμοί για λόγους υγιεινής και αντιπυρικής προστασίας αστικών ελεύθερων ακινήτων χωρικής αρμοδιότητας των περιφερειακών κλιμακίων της ΕΤΑΔ.

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

- Ανάπτυξη και παραμετροποίηση του λογισμικού real estate Thesis με στόχο την έναρξη της παραγωγικής του λειτουργίας, εντός του 2022.
- Τοποθέτηση οπτικής ίνας και ενεργού εξοπλισμού στην Ακτή Βουλιαγμένης
- Μετάβαση ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στο cloud (Microsoft 365)
- Ολοκλήρωση υποδομής μηχανογράφησης των Υποκαταστημάτων ΙΠ Υπάτης, ΙΠ Καϊάφας, ΙΠ Αιδηψός, ΙΠ Νιγρίτας
- Σχεδιασμός συστήματος αποστολής ηλεκτρονικών παραστατικών e-invoice με αυτόματη αποστολή στην ΑΑΔΕ και το κύκλωμα mydata για όλα τα σημεία πώλησης της εταιρείας

Α.20. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Σύμφωνα με την από 02/06/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου, εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 παρ. 2 περ. ιδ του Κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της Εταιρείας κατόπιν της απόφασης της υπ' αριθμ. 636/26.05.2021 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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 2022.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

• Εκδόθηκαν ενημερωτικά σημειώματα αποτελεσμάτων διενέργειας συναντήσεων εφαρμογής της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πραγματοποιήθηκαν στη διάρκεια του 2021.
• Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το 2022.
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 2020 και των τριών πρώτων τριμήνων 2021).

Α.21. Επιχειρησιακές Διαδικασίες

Στη συνέχεια της καταγραφής είκοσι τριών (23) επιχειρησιακών διαδικασιών, οι οποίες αφορούν τόσο στην ωρίμανση και την αξιοποίηση των ακινήτων, όσο και σε βασικές υποστηρικτικές δραστηριότητες καθορίστηκαν οι «ιδιοκτήτες» της κάθε διαδικασίας σε επίπεδο υπηρεσιακής μονάδας, καθώς και οι υπεύθυνοι επικοινωνίας από την κάθε Μονάδα προκειμένου να καταγράψουν τυχόν παρατηρήσεις, σχόλια και προτάσεις αναμόρφωσης των διαδικασιών κατά το πρώτο στάδιο εφαρμογής τους. Μέσα από τη στενή συνεργασία των εμπλεκόμενων υπηρεσιακών μονάδων κρίθηκε αναγκαία η επικαιροποίηση, εντός του 2021, συγκεκριμένων διαδικασιών με γνώμονα την ενίσχυση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των λειτουργιών της εταιρείας, ενώ παράλληλα εμπλουτίστηκαν τα checklist εγγράφων και κριτηρίων στο πεδίο της ωρίμανσης των ακινήτων και της ενημέρωσης του συστήματος μητρώου ακινήτων.

Στο τέταρτο τρίμηνο του 2021 ξεκίνησε η διαδικασία της δημιουργίας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης και ESG (Περιβάλλον, Κοινωνία, Διακυβέρνηση) της εταιρείας.

Α.22. Προοπτικές και Ενέργειες για το 2022

Για το 2022 αναμένεται να περιοριστούν σημαντικά οι αρνητικές επιπτώσεις του COVID -19 και τα έσοδα της εταιρίας αναμένεται να ανακάμψουν και να προσεγγίσουν τα μεγέθη της περιόδου πριν την πανδημία τόσο σε επίπεδο μισθώσεων όσο και σε επίπεδο επιχειρηματικών μονάδων

Αναφορικά με το 2022, 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.
Στρατηγικός 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 2022-2023

- **α)** Έγκριση 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)** Ένταξη σε παραγωγική λειτουργία του νέου λογισμικού παρακολούθησης ακινήτων Thesis
- **στ)** Έναρξη έργου ψηφιοποίησης αρχείου ΕΤΑΔ
- **ζ)** Τροποποίηση και εφαρμογή νέου Κανονισμού Προσωπικού
- **η)** Εφαρμογή νέας εταιρικής ταυτότητας
- **θ)** Σχεδιασμός και υλοποίηση νέου συστήματος αξιολόγησης εργαζομένων της ΕΤΑΔ
- **ι)** Σχεδιασμός νέων ευέλικτων διαδικασιών του Ανθρώπινου Δυναμικού μέσα στο 2021 και ανάπτυξη τους το 2022
- **ια)** Ανάλυση Εργασιακών ρόλων της ΕΤΑΔ – περιγραφές θέσεων εργασίας 2022 – 2023
- **ιβ)** Ανάλυση Εκπαιδευτικών Αναγκών Εργαζομένων της ΕΤΑΔ

Α.24. Μεταγενέστερα γεγονότα

α) Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.

β) Σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, διορίσθηκαν νέα μέλη Δ.Σ. όπως σχετικώς αναφέρεται στην ενότητα Α.2.

γ) Τέλος, σημαντικό είναι αναφέρουμε ότι οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία κατά το 1ο τρίμηνο του 2022, έχουν οδηγήσει σε μεγάλες αυξήσεις στις τιμές της ενέργεια, όσο και του πληθωρισμού.

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα που να επηρεάζουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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.

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	13.000	6.758
	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	3.720	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	60.013	-
	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	74.416	-

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	726.336

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	3.327.340	4.345.761

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	550.319	315.484

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	676.040	902.715
Έσοδα από μερίσματα	-	241.750

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, στα € 409.390 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανήλθαν στα € 491.078. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	205.921
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	203.469	285.157
	409.390	**491.078**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 ανέρχονται στα € 1.173.509 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2020 – 31.12.2020 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.154.676.

Η παρούσα έκθεση υπογράφεται από τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου Αναστασιάδη Γρηγόριο, Γκλαβά Θεόδωρο, Κανδαράκη Μιχαήλ, Μπαλωμένο Παναγιώτη και Σαΐπη Άννα, με την επισήμανση ότι η θητεία τους άρχισε μετά τις 08.03.2022 και συνεπώς στηρίχτηκαν σε στοιχεία και εκτιμήσεις της εκτελεστικής Διοίκησης

Αθήνα, 11/08/2022

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης	**Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου**
Στέφανος Δ. Βλαστός	**Διευθύνων Σύμβουλος**
Παναγιώτης Μπαλωμένος	**Εντεταλμένος Σύμβουλος**
Άννα Σαΐπη	**Μέλος Δ.Σ.**
Μιχάλης Κανδαράκης	**Μέλος Δ.Σ.**
Θεόδωρος Γκλάβας	**Μέλος Δ.Σ.**
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	**Μέλος Δ.Σ.**

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 2021, 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 2021, 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 31/12/2021 συνολικού ποσού € 0,9 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφηθείσας τη χρήση 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη σχετικά με την αξία των εν λόγω υποχρεώσεων και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Ομίλου.

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, 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 και δικαστικών δαπανών. Κατά των ανωτέρω Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει ασκήσει εμπροθέσμως, τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Με την υπ' αριθ. 3747/06.09.2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της διαιτητικής απόφασης 20/2019. Η τελική έκβαση των παραπάνω αγωγών – προσφυγών 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 31.12.2021.

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, 11/08/2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Παναγιώτης Χριστόπουλος

ΑΜ ΣΟΕΛ 28481

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 17564 Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2021	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2021	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	53.850.382	55.159.615	53.850.382	55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	86.552	119.073	86.552	119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.090.522.303	1.027.519.190	1.090.522.303	1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	329.342	325.463	329.342	325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	26.441.090	31.901.522	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	41.084.561	43.933.795	41.084.561	43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	812.998	823.838	812.998	823.838
Σύνολο		**1.213.127.228**	**1.159.782.495**	**1.213.515.678**	**1.154.710.514**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	950.058	778.722	950.058	778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	11.040.927	23.969.144	11.040.927	23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	22.263.250	19.653.207	22.263.250	19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	412.358	399.805	412.358	399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	100.257.487	101.884.687	100.257.487	101.884.687
Σύνολο		**134.924.080**	**146.685.565**	**134.924.080**	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.348.051.308**	**1.306.468.060**	**1.348.439.758**	**1.301.396.079**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	904.964.031	852.765.260	902.811.913	850.612.695
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(85.940.202)	(96.204.824)	(83.399.631)	(99.124.234)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.128.073.829**	**1.065.610.436**	**1.128.462.282**	**1.060.538.461**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.726.530	2.010.910	1.726.530	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	5.16	44.335.073	44.215.657	44.335.073	44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	10.303.771	10.878.084	10.303.771	10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	30.849.234	42.889.440	30.849.234	42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	81.417.374	83.278.127	81.417.374	83.278.127
Σύνολο		**168.631.982**	**183.272.218**	**168.631.982**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	33.156.610	34.928.601	33.156.607	34.928.596
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	12.060.801	14.757.026	12.060.801	14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	6.128.085	7.899.778	6.128.085	7.899.778
Σύνολο		**51.345.496**	**57.585.405**	**51.345.493**	**57.585.400**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.348.051.308**	**1.306.468.060**	**1.348.439.758**	**1.301.396.079**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Κύκλος εργασιών	5.23	37.446.171	36.889.739	37.446.171	36.889.739
Κόστος πωληθέντων	5.24	(17.164.027)	(17.826.760)	(17.164.027)	(17.826.760)
Μικτό κέρδος		**20.282.144**	**19.062.978**	**20.282.144**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	5.989.311	1.337.911	5.989.311	1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		22.424.938	(26.116.538)	22.424.938	(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.24	(12.272.278)	(13.257.238)	(12.272.278)	(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.24	(3.054.695)	(3.093.717)	(3.054.695)	(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(6.621.881)	(3.445.663)	(6.621.881)	(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(2.711.078)	(589.361)	(2.711.078)	(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**24.036.460**	**(26.101.627)**	**24.036.460**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	2.331.646	2.678.443	2.331.646	2.920.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(913.687)	(229.650)	(913.687)	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(5.459.981)	(3.904.657)	-	-
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	43.585	(231.092)	43.585	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(446)	(21.428)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**43.139**	**(252.520)**	**43.585**	**(231.092)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**20.037.576**	**(27.810.012)**	**25.498.003**	**(23.642.176)**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)		2.044.312	319.998	2.364.310
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2020	**309.050.000**	**784.548.406**	**(56.334.814)**	**1.037.263.592**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(27.557.491)	(27.557.491)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(252.520)	-	(252.520)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(252.520)**	**(27.557.491)**	**(27.810.011)**
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**	**852.765.260**	**(96.204.824)**	**1.065.610.436**
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.747.363**	**(96.605.641)**	**1.063.191.722**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)		2.017.897	400.818	2.418.715
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2021	**309.050.000**	**852.765.260**	**(96.204.823)**	**1.065.610.437**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	19.994.438	19.994.438
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	43.139	-	43.139
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**43.139**	**19.994.438**	**20.037.577**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	56.151.715	-	56.151.715
Παραχώρηση παγίων	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Πώληση παγίου	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**904.964.031**	**(85.940.202)**	**1.128.073.829**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	111.328	313.790	425.118
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.374.413**	**(63.400.633)**	**1.028.023.780**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(23.411.084)	(23.411.084)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(231.092)	-	(231.092)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(231.092)**	**(23.411.084)**	**(23.642.176)**
Παραχώρηση παγίων	-	(3.213.326)	(13.487.374)	(16.700.700)
Πώληση παγίου	-	(1.174.855)	1.174.855	-
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	72.857.555	-	72.857.555
Υπόλοιπα την 31/12/2020	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.234)**	**1.060.538.460**
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.744.534**	**(99.463.068)**	**1.060.331.466**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	(131.839)	338.834	206.995
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.234)**	**1.060.538.461**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	25.454.419	25.454.419
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	43.585	-	43.585
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**43.585**	**25.454.419**	**25.498.004**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	56.151.715	-	56.151.715
Παραχώρηση παγίων	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Πώληση παγίου	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**902.811.913**	**(83.399.631)**	**1.128.462.282**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020-31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020-31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ιδιοχρ/νων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	5.1	1.981.710	2.073.701	1.981.710	2.073.701
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.442	48.597	57.442	48.597
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	5.19	(575.330)	(575.330)	(575.330)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.17	(505.788)	(519.279)	(505.788)	(519.279)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων		(82.016)	-	(82.016)	-
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	259.913	137.795	259.913	137.795
Λοιπές Προβλέψεις		6.483.299	3.445.663	6.483.299	3.445.663
Αναστροφή προβλέψεων		(138.582)	-	(138.582)	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(22.424.938)	26.116.538	(22.424.938)	26.116.538
Ζημιές από απαναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων		1.007	-	1.007	-
Διαγραφές παγίων		1.133.409	-	1.133.409	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(98.434)	34.310	(98.434)	34.310
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		5.459.981	3.904.657	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	-	(241.750)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	(2.331.646)	(2.678.443)	(2.331.646)	(2.678.443)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	913.687	229.650	913.687	229.650
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**10.138.991**	**4.671.208**	**10.138.991**	**4.671.208**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(171.336)	(260.452)	(171.336)	(260.452)
Μείωση απαιτήσεων		9.592.336	22.116.182	9.592.336	22.116.182
Μείωση υποχρεώσεων		(21.991.396)	(20.989.334)	(21.991.396)	(20.989.334)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(512.773)	(15.000)	(512.773)	(15.000)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(2.944.177)**	**5.522.605**	**(2.944.177)**	**5.522.605**

Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(1.814.671)	(511.627)	(1.814.671)	(511.627)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		750.441	659.794	750.441	659.794
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		1.085.070	155.790	1.085.070	155.790
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων		-	166.750	-	166.750
Τόκοι εισπραχθέντες		1.434.933	1.393.736	1.434.933	1.393.736
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.455.773**	**1.864.443**	**1.455.773**	**1.864.443**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(68.829)	(210.811)	(68.829)	(210.811)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(57.414)	(56.683)	(57.414)	(56.683)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(12.553)	3.326.956	(12.553)	3.326.956
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(138.796)**	**3.059.462**	**(138.796)**	**3.059.462**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**(1.627.200)**	**10.446.510**	**(1.627.200)**	**10.446.510**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**101.884.687**	**91.438.177**	**101.884.687**	**91.438.177**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**100.257.487**	**101.884.687**	**100.257.487**	**101.884.687**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 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

Γρηγόριος Αναστασιάδης	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Παναγιώτης Μπαλωμένος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Άννα Σαΐτη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Θεόδωρος Γκλάβας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Μιχαήλ Κανδαράκης	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή

χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.Εντός του 2022 αναμένεται να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

Επίδραση COVID -19

Το 2021 συνεχίζεται και επηρεάζεται από την εξάπλωση της πανδημίας του COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν. Η εμφάνιση των μεταλλάξεων του κορωνοϊού κατά το 2ο εξάμηνο οδήγησαν σε επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων και δεν αφήναν πολλά περιθώρια εφησυχασμού Ωστόσο, το εμβολιαστικού προγραμμάτο και η ήπια συμπτωματολογία της νέας μετάλλαξης επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων και έχουν δημιουργήσει στο τέλος της κλειόμενης χρήσης και κατά τη διάρκεια του 2022 συγκρατημένη αισιοδοξία ότι οδηγούμαστε προς το τέλος της πανδημίας.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεχίζουν να έχουν πρωταρχικό μέλημα την προστασία της υγείας των εργαζομένων και τον περιορισμό της εξάπλωσης του ιού, καθώς και η ελαχιστοποίηση της αναπόφευκτης επίδρασης στην οικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) και οι περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας συνεχίστηκαν και το 2021. Ωστόσο, η Εταιρεία αναμένει να λάβει από το Ελληνικό Δημόσιο, ποσό ύψους 8,24 εκ. ως επιδότηση μισθωμάτων. Κατά την διάρκεια του 2021, έχουν καταβληθεί € 552χιλ., ενώ το 2022 καταβλήθηκαν επιπλέον € 4,79εκ.

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 2021 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 2021 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 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

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.

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 σχετιζόμενο 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.

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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.

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 περιόδου 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:

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

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

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

  Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
  Λοιπές απαιτήσεις

β) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

γ) Απομείωση

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

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

Απομείωση συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που έχουν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για εκτέλεση συγκεκριμένων έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Τα χρεολύσια των δανείων και οι τόκοι τους πληρώνονται κατά βάση από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3.12. 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.

Η Επιτροπή Ερμηνείας των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), απαντώντας σε ερώτηση σχετικά με το πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 8 του Ν.3198/1955 σχετικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης, εξέδωσε οριστική Απόφαση σύμφωνα με την οποία η εταιρεία κατανέμει τις συνταξιοδοτικές παροχές του προσωπικού ανά έτος υπηρεσίας στους εργαζομένους, κατά την περίοδο των τελευταίων 16 ετών πριν από την αποχώρηση των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τους όρους εγκατάστασης για τη λήψη πλήρους σύνταξης. Το διάστημα αυτό αποτελεί την εύλογη βάση για τον σχηματισμό της σχετικής πρόβλεψης (όπως ορίζεται στην επόμενη παράγραφο) καθώς πέραν αυτής της περιόδου οι συνταξιοδοτικές τους παροχές δεν αυξάνονται ουσιωδώς.

Λογική βάση για την ολοκλήρωση της πρόβλεψης για αποζημίωση απόλυσης θεωρείται η ηλικία των 62 ετών, άρα η κατανομή των συνταξιοδοτικών παροχών γίνεται από 46 έως 62 έτη, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων που αποδεικνύεται ότι η ηλικία συνταξιοδότησης είναι μεγαλύτερη των 62 ετών, οπότε ο χρόνος εκκίνησης ποικίλλει ανάλογα.

Με βάση τα παραπάνω, η εφαρμογή της ανωτέρω τελικής Απόφασης έχει αντιμετωπιστεί ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την αρχή της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8 (σημείωση 3.25).

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 € 56,15 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 218 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2021 ποσού € 91 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. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

Σύμφωνα με την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), αναφορικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης, στο πλαίσιο προγράμματος καθορισμένων παροχών, (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε εργαζομένους») οι οικονομικές οντότητες οι οποίες συντάσσουν Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») υποχρεούνται να αλλάξουν τον τρόπο που υπολογίζουν την αποζημίωση των προβλέψεων που καταβάλλεται στους εργαζομένους οι οποίοι αποχωρούν λόγω συνταξιοδότησης.

Η απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών που ήρθε στην δημοσιότητα τον Μάϊο του 2021 με τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», περιλαμβάνει επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Σύμφωνα με την συγκεκριμένη απόφαση, αλλάζει ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα το ΔΛΠ19. Μέχρι πρότινος οι εταιρείες υπολόγιζαν τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη (μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012) ή (μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων).

Πλέον, οι παροχές κατανέμονται στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Η εφαρμογή της ως άνω οριστικής απόφασης έχει αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Η εφαρμογή των παραπάνω έχει επηρεάσει για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων:

- Την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2019 και 31/12/2020
- Την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικού Εισοδήματος της χρήσης 2020

Η επίδραση της αλλαγής λογιστικής πολιτικής στις ανωτέρω καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019 - Όμιλος

	Δημοσιευμένο 31/12/2019	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.307.533			55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	110.727			110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.000.529.516			1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	246.068			246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	34.130.160	α)	1.939.193	36.069.352
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330			59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	834.678			834.678
Σύνολο	**1.150.684.012**		**1.939.193**	**1.152.623.204**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	518.270			518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	24.193.879			24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	25.561.990			25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761			3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177			91.438.177
Σύνολο	**145.439.077**		-	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.296.123.089**		**1.939.193**	**1.298.062.281**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	782.504.094	β)	2.044.312	784.548.406
Αποτελέσματα εις νέον	(56.654.812)	γ)	319.999	(56.334.814)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.034.899.282**		**2.364.311**	**1.037.263.592**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.063.303	δ)	(425.118)	1.638.185
Λοιπές προβλέψεις	47.301.917			47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	11.397.363			11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	57.592.218			57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.912.178			84.912.178
Σύνολο	**203.266.979**		**(425.118)**	**202.841.861**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33.595.484			33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510			15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.416.834			8.416.834
Σύνολο	**57.956.828**		-	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.296.123.089**		**1.939.193**	**1.298.062.281**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στις «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους €1.939.193.
β) Η επίδραση στα αποθεματικά από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 111.328 και στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους €1.932.984.
γ) Η επίδραση στα αποτελέσματα εις νέον από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 313.790 (κέρδος) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους €6.209.
δ) Η επίδραση στις προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (425.118)

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 31/12/2019	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.307.533			55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	110.727			110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.000.529.516			1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	246.068			246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540			26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330			59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	834.678			834.678
Σύνολο	**1.143.383.392**		-	**1.143.383.392**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	518.270			518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	24.193.879			24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	25.561.990			25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761			3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177			91.438.177
Σύνολο	**145.439.077**		-	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.288.822.469**		-	**1.288.822.469**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	782.263.085	α)	111.328	782.374.413
Αποτελέσματα εις νέον	(63.714.423)	β)	313.790	(63.400.633)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.027.598.662**		**425.118**	**1.028.023.780**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.063.303	γ)	(425.118)	1.638.185
Λοιπές προβλέψεις	47.301.917			47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	11.397.363			11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	57.592.218			57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.912.178			84.912.178
Σύνολο	**203.266.979**		**(425.118)**	**202.841.861**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33.595.484			33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510			15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.416.834			8.416.834
Σύνολο	**57.956.828**		-	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.288.822.470**		-	**1.288.822.469**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 111.328.
β) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 313.790.
γ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (425.118).

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2020 – Όμιλος

	Δημοσιευμένο 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.159.615			55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	119.073			119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.027.519.190			1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	325.463			325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	29.689.801	α)	2.211.720	31.901.522
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795			43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	823.838			823.838
Σύνολο	**1.157.570.774**		**2.211.720**	**1.159.782.495**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	778.722			778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	23.969.144			23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	19.653.207			19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805			399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687			101.884.687
Σύνολο	**146.685.565**		**-**	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.304.256.339**		**2.211.720**	**1.306.468.060**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	850.747.363	β)	2.017.897	852.765.260
Αποτελέσματα εις νέον	(96.605.641)	γ)	400.818	(96.204.824)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.063.191.721**		**2.418.715**	**1.065.610.436**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-		-	-
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**1.063.191.721**		**2.418.715**	**1.065.610.436**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.217.905	δ)	(206.995)	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	44.215.657			44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	10.878.084			10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	42.889.440			42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	83.278.127			83.278.127
Σύνολο	**183.479.213**		**(206.995)**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34.928.601			34.928.601
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026			14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.899.778			7.899.778
Σύνολο	**57.585.405**		**-**	**57.585.405**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.304.256.339**		**2.211.720**	**1.306.468.060**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στις «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους € 2.211.720 (2019: € 1.939.193, 2020: € 272.527).

β) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» οφείλεται: i) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στην Εταιρεία, ύψους € (131.839) (2019: € 111.328, 2020: € (243.167)) και ii) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους € 2.149.735 (2019: € 1.932.984, 2020: € 216.751)

γ) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» οφείλεται: i) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στην Εταιρεία, ύψους € 338.834 (2019: € 313.790., 2020: € 25.043) και ii) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους € 61.985 (2019: € 6.209, 2020: € 55.776).

δ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (206.994) (2019: € (425.118), 2020: € 218.124).

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2020 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.159.615			55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	119.073			119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.027.519.190			1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	325.463			325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540		-	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795			43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	823.838			823.838
Σύνολο	**1.154.710.514**		-	**1.154.710.514**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	778.722			778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	23.969.144			23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	19.653.207			19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805			399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687			101.884.687
Σύνολο	**146.685.565**		-	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.301.396.079**		-	**1.301.396.079**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	850.744.534	α)	(131.839)	850.612.695
Αποτελέσματα εις νέον	(99.463.068)	β)	338.834	(99.124.234)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.060.331.466**		**206.995**	**1.060.538.461**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.217.905	γ)	(206.995)	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	44.215.657			44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	10.878.084			10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	42.889.440			42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	83.278.127			83.278.127
Σύνολο	**183.479.213**		**(206.995)**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34.928.596			34.928.596
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026			14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.899.778			7.899.778
Σύνολο	**57.585.400**		-	**57.585.400**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.301.396.079**		-	**1.301.396.079**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (2019: € 111.328, 2020: € (243.167))
.

β) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 ύψους € 338.834 (2019: € 313.790., 2020: € 25.043) και

γ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (206.994) (2019: € (425.118), 2020: € 218.124).

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020 – Όμιλος

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Κύκλος εργασιών	36.889.739			36.889.739
Κόστος πωληθέντων	(17.846.914)	α)	20.154	(17.826.760)
Μικτό κέρδος	**19.042.824**		**20.154**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.337.911			1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	(26.116.538)			(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(13.257.238)			(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(3.093.717)			(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(3.445.663)			(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(589.361)			(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(26.121.781)**		**20.154**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.678.443			2.678.443
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(234.539)	β)	4.889	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	(3.960.433)	γ)	55.776	(3.904.657)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.075	δ)	(243.167)	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	(238.180)	στ)	216.751	(21.428)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	**(226.104)**		**(26.416)**	**(252.520)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(27.864.414)**		**54.403**	**(27.810.011)**

Επεξήγηση:
α) Η επίδραση στο «Κόστος Πωληθέντων» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 20.154.
β) Η επίδραση στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 4.889.
γ) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων» οφείλεται στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους € 55.776.
δ) Η επίδραση στις «Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (243.167).
στ) Η επίδραση στην «Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΠΛ 19 στις συγγενείς, ύψους € 216.751.

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Κύκλος εργασιών	36.889.739			36.889.739
Κόστος πωληθέντων	(17.846.914)	α)	20.154	(17.826.760)
Μικτό κέρδος	**19.042.824**		**20.154**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.337.911			1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	(26.116.538)			(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(13.257.238)			(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(3.093.717)			(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(3.445.663)			(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(589.361)			(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(26.121.781)**		**20.154**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.920.193			2.920.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(234.539)	β)	4.889	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	-		-	-
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.075	γ)	(243.167)	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	-			-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	**12.075**		**(243.167)**	**(231.092)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(23.424.052)**		**(218.124)**	**(23.642.176)**

Επεξήγηση:
α) Η επίδραση στο «Κόστος Πωληθέντων» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 20.154.
β) Η επίδραση στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 4.889.
γ) Η επίδραση στις «Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (243.167).

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:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	10.163.456	23.229.455
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	41.084.561	43.933.795
Λοιπές απαιτήσεις	21.264.574	18.504.885
Δεσμευμένες καταθέσεις	412.358	399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	100.257.487	101.884.687
Καθαρή Λογιστική Αξία	**173.182.436**	**187.952.627**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 30,80 εκ (2020: € 43,71 εκ.) και € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 31/12/2021 και 31/12/2020 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2021			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	30.849.235	-	30.849.235
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	49.316.892	32.100.482	81.417.375
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	23.099.501	-	-	23.099.501
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	12.060.801	-	-	12.060.801
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.883.729	-	-	3.883.729
Σύνολο	**39.044.031**	**80.166.127**	**32.100.482**	**151.310.640**

	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	-	51.353.277	31.924.851	83.278.128
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**	**93.526.835**	**32.640.733**	**171.913.520**

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 € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 εκ.) και € 30,80 εκ. (2020: € 42,82 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 2021 και 2020.

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 1/1/2020	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2021	**79.804.363**	**3.314.220**	**11.389.326**	**12.001**	**94.519.912**
Προσθήκες χρήσης	369.711	16.997	475.254	891.389	1.753.351
Πωλήσεις/Διαγραφές	(1.678.004)	(100.087)	(114.707)	-	(1.892.798)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**78.496.071**	**3.231.129**	**11.749.873**	**903.390**	**94.380.465**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2021	**(30.649.414)**	**(2.094.940)**	**(6.615.943)**	**-**	**(39.360.297)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.439.031)	(168.700)	(318.423)	-	(1.926.155)
Πωλήσεις / διαγραφές	635.232	53.114	68.023	-	756.369
Υπόλοιπο 31/12/2021	**(31.453.213)**	**(2.210.527)**	**(6.866.343)**	**-**	**(40.530.083)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2021	49.154.949	1.219.280	4.773.384	12.001	**55.159.615**
Κατά την 31/12/2021	47.042.858	1.020.603	4.883.530	903.390	**53.850.382**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφές περιουσιακών στοιχείων, συνολικού ύψους αναπόσβεστης αξίας € 1,14 εκ., το μεγαλύτερο μέρος εκ των οποίων αφορά ενσώματα πάγια του υποκαταστήματος Μαρίνας Αλίμου, το οποίο δεν βρίσκεται πλέον υπό την διαχείριση της Εταιρείας.

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

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
1/1/2020-31/12/2020	1.858.669	147.031	68.000	**2.073.702**
1/1/2021 - 31/12/2021	1.770.170	144.639	66.899	**1.981.710**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κατασκευές	891.389	-
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	903.390	**12.001**

Τα «Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία» αφορούν κυρίως εκσυγχρονισμό, αποκατάσταση και αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων των υποκαταστημάτων της Εταιρείας στις περιοχές Φανάρι (Ροδόπη), Καϊάφα, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο (Κέρκυρα), καθώς και την εγκατάσταση υποσταθμού ΔΕΔΔΗΕ στο Σπήλαιο Διρού με την συγχρηματοδότηση του ΕΣΠΑ.

5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις**	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2020	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Προσθήκες	-	64.143	64.143
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2020	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2020	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αποσβέσεις χρήσης	(18.304)	(37.493)	(55.798)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2020	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 1/1/2020	**29.194**	**81.534**	**110.727**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 31/12/2020	**10.890**	**108.184**	**119.073**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Προσθήκες χρήσης	-	55.652	55.652
Διαγραφές χρήσης	-	(40.800)	(40.800)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2021	**48.929**	**200.963**	**249.892**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αποσβέσεις περιόδου	(9.421)	(46.134)	(55.555)
Διαγραφές χρήσης	-	8.184	8.183
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2021	**(47.460)**	**(115.876)**	**(163.340)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2021	**10.890**	**108.184**	**119.073**
Κατά την 31/12/2021	**1.469**	**85.087**	**86.552**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 29,56 εκ. (2020: € 25,23 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2021 και 2020.

Απογραφή 1/1/2020	**1.000.529.516**
Ζημιές Αναπροσαρμογής	(26.116.538)
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	72.857.555
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(1.560.000)
Παραχωρήσεις	(16.700.700)
Πωλήσεις	(1.490.643)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**1.027.519.190**
Απογραφή 1/1/2021	**1.027.519.190**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	56.151.715
Κέρδη αναπροσαρμογής	22.424.938
Παραχωρήσεις	(13.725.900)
Πωλήσεις	(1.847.640)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**1.090.522.303**

Η μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 1.560.000 κατά την προηγούμενη χρήση, 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 2021, 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 31/12/2021 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 € 495.600. Το συνολικό αντίτιμο της πώλησης ανήλθε σε € 1.652.000 με ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης το 70%.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε και στη πώληση διαμερίσματος στην περιοχή της Θεσσαλονίκης ύψους € 423.000, στη πώληση διαμερισμάτων στη περιοχή της Αττικής ύψους € 835.600, καθώς και εμπορικού καταστήματος στην περιοχή του Αμαρουσίου ύψους € 80.000.

Επίσης η Εταιρεία προχώρησε στη παραχώρηση χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου ύψους € 13.725.900.

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 31.12.2021, 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.»

- 130 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»

- 2.233 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	1615
Γη με κτίσμα	460
Υπόγειος Χώρος	17
Οριζόντια ιδιοκτησία	140
Άλλο	1

- 260 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	222
Γη με κτίσμα	38

- 138 ακίνητα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 133 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 5 τα οποία 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	82
Γη με κτίσμα	32
Οριζόντια ιδιοκτησία	22
Υπόγειος Χώρος	1
Άλλο	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

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

   Για τον προσδιορισμό της αξίας των Ασώματων Ακινητοποιήσεων της Εταιρείας, υπολογίσθηκε καταρχήν η Εμπορική Αξία της ακίνητης περιουσίας, ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας και κατόπιν, προσδιορίσθηκε η αξία του δικαιώματος της Εταιρείας επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, με την εφαρμογή της Έννοιας της Επικαρπίας για νομικό πρόσωπο, σύμφωνα με την οποία η χρήση και

εκμετάλλευση επί μακρού χρόνου ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα σε άλλον, δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 8/10 της αξίας του περιουσιακού στοιχείου υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας.

Στην Εταιρεία, έχει παραχωρηθεί μέχρι τη λήξη της διάρκειάς της (2097), η χρήση και εκμετάλλευση των ακινήτων που ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. και ως εκ τούτου, σύμφωνα με την εφαρμοζόμενη πρακτική και την έννοια της Επικαρπίας, η Αξία των Ασώματων Περιουσιακών Στοιχείων της, δηλαδή η αξία των Δικαιωμάτων Διοίκησης, Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης των ακινήτων του ΕΟΤ δεν μπορεί να ξεπεράσει το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας για τα υπόλοιπα δε ακίνητα προέρχονται από τον ΕΟΤ η αξία υπολογίζεται στο 100%, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας .

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar» 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,, υπό ένταξη στο σχέδιο πόλεως, 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 12,25%) 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.**
2022	**4,60%**
2023	**2,60%**
2024	**1,80%**
2025	**1,50%**
2026	**1,30%**

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 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF Report 2021). Για το έτος 2022 λήφθηκε υπόψη το ποσοστό 3,1% που προβλέπει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, καθώς θεωρήθηκε το πλέον αντιπροσωπευτικό λόγω των ανοδικών τάσεων του πληθωρισμού, ενώ για τα επόμενη έτη λήφθηκε υπόψη το προβλεπόμενο ποσοστό από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF Report 2021).

Έτος	**ΔΤΚ**
2022	**3,10%**
2023	**1,10%**
2024	**1,60%**
2025	**1,80%**
2026	**1,90%**

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 2021, 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 2022 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 143 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 56,15εκ.

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 (2022)	26
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2023-2026)	98
Από 6 έτη και άνω (2027 και εξής)	466
Σύνολο	**590**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2020	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2021	**2.233.088**	**182.846**	**2.415.934**
Προσθήκες χρήσης	61.320	-	61.320
Πωλήσεις / διαγραφές	(22.000)	-	(22.000)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**2.272.408**	**182.846**	**2.455.254**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2021	**(1.907.625)**	**(182.846)**	**(2.090.471)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.442)	-	(57.442)
Πωλήσεις / διαγραφές	22.000	-	22.000
Υπόλοιπο 31/12/2021	**(1.943.067)**	**(182.846)**	**(2.125.913)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2021	**325.463**		**325.463**
Κατά την 31/12/2021	**329.342**		**329.342**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφές περιουσιακών στοιχείων. Τα συγκεκριμένα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν το υποκαταστήματος Μαρίνας Αλίμου, το οποίο δεν βρίσκεται πλέον υπό την διαχείριση της Εταιρείας.

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2020-31/12/2020	24.952	6.649	16.996	**48.597**
1/1/2021 - 31/12/2021	29.494	7.859	20.089	**57.442**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

	MAPINA ZEAΣ Α.Ε.	Lamda Flisvos Marina Α.Ε.	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Σύνολο
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2020	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.488**	**34.130.160**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	20.040	1.919.153	1.939.193
Αναθεωρημένη απογραφή την 1/1/2020	**3.050.709**	**649.001**	**32.369.642**	**36.069.352**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2020	(92.104)	2.348.730	(6.161.283)	(3.904.657)
Μερίσματα	(241.750)	-	-	(241.750)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2020	-	(233)	(21.195)	(21.428)
31/12/2020	**2.716.855**	**2.997.498**	**26.187.164**	**31.901.517**
Απογραφή 01/01/2021	**2.716.855**	**2.997.498**	**26.187.164**	**31.901.517**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2021	704.831	697.646	(6.862.458)	(5.459.981)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2021	-	(123)	(323)	(446)
31/12/2021	**3.421.686**	**3.695.021**	**19.324.382**	**26.441.090**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	31/12/2021	31/12/2020
MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

Οι επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις ελέγχονται από την Εταιρεία για σκοπούς απομείωσης σε ετήσια βάση ή και οποτεδήποτε υπάρχει ένδειξη απομείωσης ως προς τη λογιστική τους αξία σε σχέση με την εύλογη αξία τους. Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική χρήση δεν προέκυψαν ενδείξεις για απομείωση των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις.

Σε όλες τις συγγενείς επιχειρήσεις η Εταιρεία συμμετέχει από την σύστασή τους.

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	26.912.909	27.813.722	130.924.244	133.209.994	52.729.824	61.033.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	10.882.155	6.495.801	15.134.360	10.344.614	9.592.632	12.586.999
Σύνολο ενεργητικού	**37.795.064**	**34.309.523**	**146.058.603**	**143.554.608**	**62.322.456**	**73.620.269**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.352.946	17.709.064	111.421.937	13.117.738	6.850.444	8.733.176
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.755.586	5.733.250	17.914.301	116.777.847	16.034.485	11.443.891
Σύνολο υποχρεώσεων	**24.108.532**	**23.442.314**	**129.336.238**	**129.895.584**	**22.884.929**	**20.177.067**
Ίδια κεφάλαια	**13.686.532**	**10.867.209**	**16.722.365**	**13.659.023**	**39.437.527**	53.443.201

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα
Πωλήσεις	7.361.682	5.489.144	13.977.199	11.681.793	28.338.002	27.645.915
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**2.819.324**	**(368.416)**	**3.063.883**	**10.315.020**	**(14.005.016)**	**(12.574.047)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(541)	(1.025)	(660)	(43.255)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**2.819.324**	**(368.416)**	**3.063.342**	**10.313.995**	**(14.005.676)**	**(12.617.302)**

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).

Τα συγκριτικά στοιχεία των συγγενών επιχειρήσεων είναι αναθεωρημένα, όπως αναλύεται στη σημείωση 3.25.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.053.485	2.045.849
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10.057.928	-
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	30.805.304	43.706.634
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	26.933	40.400
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**41.084.561**	**43.933.795**

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, συνολικού ύψους € 10,06 εκ., αφορούν την απαίτηση της Εταιρείας από την Μαρίνα Αθηνών (σημείωση 5.8).

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 26,93 χιλ. (2020: € 40,40 χιλ.).

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2021	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2021	**2.059.089**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	812.998	823.838

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2020	**834.678**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2020	**823.838**
Απογραφή 1/1/2021	**823.838**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2021	**812.998**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2021 και 31/12/2020 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	320.983	325.263
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	36.325	36.810
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	405.814	411.225
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.927	23.233
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	26.948	27.307
Σύνολο	**812.998**	**823.838**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2021 και 31/12/2020.

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορεύματα	240.534	213.741
Αναλώσιμα	736.703	592.160
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**950.058**	**778.722**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2021 ανέρχεται σε € 484.605 (2020: € 308.514).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορικές Απαιτήσεις	146.135.932	153.507.081
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.734.528	32.124.409
Επιταγές εισπρακτέες	2.259.820	384.569
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(173.096.507)	(166.540.108)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	163.176	786.996
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	877.471	739.689
Σύνολο	**11.040.927**	**23.969.144**

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.

Η μεγάλη μεταβολή στο κονδύλι «Εμπορικές Απαιτήσεις» οφείλεται στην αναταξινόμηση απαίτησης, ύψους € 10,06 εκ., σε μακροπρόθεσμη απαίτηση, καθώς η Εταιρεία προχώρησε σε διακανονισμό με τον πελάτη της Μαρίνα Αθηνών.

Η μεταβολή του λογαριασμού «Επιταγές εισπρακτέες» οφείλεται κυρίως στην επιταγή που έλαβε η Εταιρεία ύψους € 1,7 εκ. από την πώληση του ακινήτου, μέρους του οποίου θα δοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο (σημείωση 5.2).

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2020	**161.447.202**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	5.092.906
Υπόλοιπο 31/12/2020	**166.540.108**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	6.588.505
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(32.105)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**173.096.507**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2021	31/12/2020
Προκαταβολές Προσωπικού	85.556	85.833
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	151.043	200.410
Χρεώστες Διάφοροι	4.971.273	5.841.377
Ελληνικό Δημόσιο	39.978.572	34.970.479
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.607.717	2.496.370
Έξοδα επομένων χρήσεων	367.647	520.687
Λοιπές Προβλέψεις	(27.135.600)	(25.379.099)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	342.237	25.740
Δεδουλευμένοι Τόκοι	631.030	627.635
Σύνολο	**22.263.250**	**19.653.207**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Στο λογαριασμό «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνεται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2020: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2020: € 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.

γ) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2020: € 7,9 εκ.) από δημοτική αρχή. Για τις εν λόγω απαιτήσεις η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για το σύνολο των ποσών των απαιτήσεων.

δ) Απαίτηση ύψους € 7,7 εκατ., το οποίο αφορά τις επιδοτήσεις που αναμένει η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο, ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

ε) Απαίτηση ύψους € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2020: € 2,87 εκ.) από προκαταβολές που έχουν δοθεί βάσει σύμβασης για την ολοκλήρωση από τον τελευταίο έργων για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου που είχε αναλάβει η ΕΤΑΔ ΑΕ.

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

Η κίνηση των προβλέψεων για τις λοιπές απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2020	**25.096.541**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	282.559
Υπόλοιπο 31/12/2020	**25.379.099**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	1.849.477
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(92.977)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.135.600**

Στις προβλέψεις περιόδου περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 1,6 εκατ., το οποίο αφορά την απαίτηση της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο για τις αποζημιώσεις Covid -19.

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 412.358 (2020: € 399.805) 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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ταμείο	388.035	221.283
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.404.556	3.421.642
Καταθέσεις όψεως	96.464.897	98.241.761
Σύνολο	**100.257.487**	**101.884.687**

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 31/12/2021 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.**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.214
Αποθεματικό Ν.1828/1989		1.526.046	1.526.046
Αποθεματικό από έσοδα φορολ. κατ. ειδ. τρόπο		71.351	71.351
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	5.2	2.694.084	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος	5.2	782.163.004	730.007.371
Αποθεματικό από IAS 19		(616.508)	(660.093)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.152.118	2.152.565
Σύνολο		**904.964.031**	**852.765.260**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.214
Αποθεματικό Ν.1828/1989		1.526.046	1.526.046
Αποθεματικό από έσοδα φορολ. κατ. ειδ. τρόπο		71.351	71.351
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	5.2	2.694.084	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος	5.2	782.163.004	730.007.371
Αποθεματικό από IAS 19		(616.508)	(660.093)
Σύνολο		**902.811.913**	**850.612.695**

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 € 782.163.004 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 52,16 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016. € 56,15 εκατ. καθώς και στην αποαναγνώριση ακινήτων € 4,00 εκατ., συγκεκριμένα € 54,70 χιλ. από την πώληση διαμερίσματος στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, € 75,40 χιλ. πώληση εμπορικού καταστήματος στη περιοχή της Αθήνας, € 1,13 εκ. από την πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή της Αττικής, καθώς και € 2,74 εκ. από την παραχώρηση εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου.

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	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπα έναρξης	**(96.605.641)**	**(56.654.812)**	**(99.463.069)**	**(63.714.423)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	19.994.438	(27.557.491)	25.454.421	(23.411.084)
Επίδραση αλλαγών ΔΛΠ 19	400.818	319.999	338.834	313.790
Παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	(10.985.118)	(13.487.374)	(10.985.118)	(13.487.374)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	1.255.301	1.174.855	1.255.301	1.174.855
Υπόλοιπα λήξης	**(85.940.203)**	**(96.204.823)**	**(83.399.631)**	**(99.124.235)**

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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,75%	0,60%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	1,80%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	12,85	12,79
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,80%	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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	179.876	137.795
Χρηματοοικονομικό κόστος	12.065	18.839
Κόστος διακανονισμών	80.037	
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**271.978**	**156.634**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(43.585)	231.092
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(43.585)**	**231.092**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**2.010.910**	**1.638.184**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(43.585)	231.092
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(512.773)	(15.000)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	271.978	156.634
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.726.530**	**2.010.910**

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

	31/12/2021	**31/12/2020**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(24.852)	41.198
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	-	(38.327)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	(18.733)	228.221
	(43.585)	**231.092**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2020	15,09
31/12/2021	15,00

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.689.621	-2%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.765.157	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.760.100	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.694.173	-2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 517 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 439 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	44.295.073	44.175.657
Σύνολο	**44.335.073**	**44.215.657**

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 2021 και 2020:

Απογραφή 1/1/2020	**47.301.917**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	605.733
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(3.691.993)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**44.215.657**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	132.916
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(13.500)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**44.335.073**

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	31/12/2021	31/12/2020
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	10.303.771	10.878.084

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2020	**11.397.363**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**10.878.084**
Απογραφή 1/1/2021	**10.878.084**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	(68.526)
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.788)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**10.303.771**

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 31/12/2021 αφορά τα κατωτέρω εφάπαξ εισπραχθέντα μισθώματα τα οποία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης στα έτη των μισθωτικών συμβάσεων:

Μίσθιο	Εφάπαξ μίσθωμα	Δουλευμένα έσοδα	Έσοδα επόμενης χρήσης	Μεταφορά στα αποτελέσματα	Υπόλοιπο
Μαρίνες	18.864.135	8.228.667	496.400	-	10.139.067
Ακτές	989.552	956.850	2.665	-	30.037
Ξενοδοχεία	276.564	135.015	6.723	-	134.826
Λοιπά	337.331	268.965	-	(68.526)	(160)
Σύνολο	**20.467.582**	**9.589.498**	**505.788**	**(68.526)**	**10.303.771**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ομολογιακά δάνεια	3.200.000	6.300.000
Τραπεζικός δανεισμός	27.602.369	36.523.289
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	46.865	66.151
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**30.849.234**	**42.889.440**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	8.920.920	11.603.058
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	39.882	53.967
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**12.060.801**	**14.757.025**
Σύνολο δανείων	**42.910.036**	**57.646.465**

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.

31/12/2021

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	4.382.041	38.527.995	42.910.036
	4.382.041	**38.527.995**	**42.910.036**

31/12/2020

	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**

Οι ημερομηνίες λήξης των μμακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

31/12/2021	**31/12/2020**

Μεταξύ 1 και 2 ετών	11.389.558	12.056.699
Μεταξύ 2 και 5 ετών	19.459.677	30.116.859
Πάνω από 5 έτη	-	715.881
	30.849.235	**42.889.440**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	44.191.408	45.347.392
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.199.711	26.689.970
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.026.255	11.240.766
Σύνολο	**81.417.374**	**83.278.128**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 44,19 εκ. περίπου (2020: € 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 2021 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2020	**27.109.509**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	155.791
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**26.689.970**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	1.085.070
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.199.711**

Οι επιχορηγήσεις που έλαβε η Εταιρεία εντός της τρέχουσας χρήσης αφορούν υπό εκτέλεση περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 5.1.1).

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 3 χιλ. περίπου (2020: € 0,88 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 € 10,02 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

	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές Εσωτερικού	15.332.485	18.307.610
Προμηθευτές Εξωτερικού	98.559	142.440
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	5.942.990	4.392.964
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.805.362	1.544.235
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	7.745.957	7.222.870
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	934.336	2.261.826
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	552.954	318.119
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	519.279
Έσοδα εκποιήσεων	194.580	175.663
Σύνολο	**33.156.607**	**34.928.602**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 5,9 εκ. περίπου (2020: € 4,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 7,7 εκ. περίπου (2020: € 7,2 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 € 0,9 εκ. (2020: € 2,3 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		**2.261.826**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	460.876	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	186.647	
Έσοδα από εκποίηση ακινήτου	-	
Επιχορηγήσεις	1.190.042	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	1.837.565
Σύνολο πόρων		**4.099.391**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	1.991.054	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	200.732	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	973.268	3.165.055
		934.336

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

	31/12/2021	31/12/2020
Πιστωτές Διάφοροι	3.474.419	5.088.144
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17.131	14.865
Διάφοροι φόροι – τέλη	1.467.246	1.802.251
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	777.110	750.819
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	355.640	207.158
Σύνολο	**6.128.085**	**7.899.778**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.500.295	2.156.763
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	1.901.591	642.303
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	397.951	451.750
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	701.765	1.742.979
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	1.719.246	6.047.941
Έσοδα από μισθώματα	29.557.651	25.229.923
Λοιπά έσοδα	667.669	618.077
Σύνολο	**37.446.172**	**36.889.739**

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

Στο κονδύλι «Έσοδα από μισθώματα» συμπεριλαμβάνεται έσοδο ύψους € 8,24 εκ. που αφορά τις επιδοτήσεις του Ελληνικού Δημοσίου , ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2021 και 2020 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.849.286	9.987.951
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.425.756	2.817.708
Παροχές τρίτων		1.657.173	1.829.021
Λοιποί φόροι - τέλη		372.026	385.205
Διάφορα έξοδα		576.170	615.277
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.799.664	1.883.621
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	484.605	308.514
Έσοδα από ιδιόχρηση		(652)	(537)
Σύνολο		**17.164.027**	**17.826.760**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.410.403	5.566.002
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.933.477	3.376.618
Παροχές τρίτων		2.849.848	3.118.803
Λοιποί φόροι - τέλη		639.550	737.182
Διάφορα έξοδα		286.503	304.952
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	152.498	153.680
Σύνολο		**12.272.278**	**13.257.238**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.035.762	2.094.309
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.652	4.776
Παροχές τρίτων		388.217	462.980
Λοιποί φόροι - τέλη		205.698	237.098
Διάφορα έξοδα		333.377	209.557
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	86.989	84.996
Σύνολο		**3.054.695**	**3.093.717**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	101.234	39.340
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	480.560	609.740
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	4.693.605	113.500
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	138.582	-
Σύνολο	**5.989.311**	**1.337.911**

Στο κονδύλι «Διάφορα έκτακτα έσοδα» συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους € 4,08 εκ., που αφορά διαγραφές χρεών από προμηθευτές και διάφορες πιστωτές.

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6.488.965	2.839.930
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	132.916	605.732
Σύνολο	**6.621.881**	**3.445.662**

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	286.999	226.470
Έκτακτες ζημίες	1.138.390	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.285.690	362.891
Σύνολο	**2.711.079**	**589.361**

Στο κονδύλι «Έκτακτες ζημίες» συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους € 1,13 εκ. και αφορά την αναγνώριση ζημίας από τις διαγραφές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψαν εντός της τρέχουσας χρήσης (σημείωση 5.1.1).

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	-	241.750
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.434.933	1.393.736	1.434.933	1.393.736
Τόκοι υπερημερίας	896.713	1.284.707	896.713	1.284.707
Σύνολο	**2.331.646**	**2.678.443**	**2.331.646**	**2.920.193**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,43 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 0,89 εκ..

Την προηγούμενη 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..

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	30.594	108.374
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	976	1.060
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	882.117	120.216
Σύνολο	**913.687**	**229.650**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 882 χιλ. και αντίστοιχα € 120 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης

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

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:

	31/12/2021	31/12/2020
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	18.844.563	19.229.146
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.279.337	904.030
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.366.419	2.675.912
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	48.356	48.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	31.786.082	28.756.596
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.542.116	1.542.116
Σύνολο	**55.866.873**	**53.156.156**

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, 2017,2019,2020 και 2021 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 2021, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2021. 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 2021, 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 υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει 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 ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για την υλική ζημία που υπέστη 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) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 ΕΤΑΔ 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.

Α.3) Κοινοποιήθηκε την 12η Απριλίου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Κοινοποιήθηκε η από 7η Μάϊου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Κοινοποιήθηκε η από 12.5.2019 διαιτητική αγωγή με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Με την από 15.5.2019 διαιτητική αγωγή τους, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 ΕΤΑΔ 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) Με την από 4.6.2019 διαιτητική αγωγή, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 την με ΓΑΚ: 12421/2019 κλήση των αντιδίκων για σύντμηση δικασίμου σε ένα πινάκιο μαζί με την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης την 12.03.2020 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3747/2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών που απορρίπτει την αγωγή της ΕΤΑΔ. 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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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 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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Κατά των αποφάσεων του Εφετείου Αθηνών επί των αγωγών ακυρώσεως, προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, από τον ηττηθέντα διάδικο και ήδη ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ κατά της υπ΄αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών, όπως ανωτέρω υπό Β1 αναφέρεται. Σημειώνεται επίσης, ότι κάθε αγωγή ακύρωσης κατά Διαιτητικής Απόφασης είναι αυτοτελής, έχει δική της ιστορική και νομική βάση και η έκδοση της υπ΄αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών δεν παράγει δεδικασμένο για τις λοιπές αγωγές ακύρωσης που συζητήθηκαν ή εκκρεμούν προς συζήτηση στο Εφετείο Αθηνών.

Γ) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020, 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, οπότε και συζητήθηκαν και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Οι από 12.03.2020 και με ΓΑΚ: 24050 και 24065/2020 προσφυγές κατά των υπ' αριθ. 3 & 4/2020 αποφάσεων συζητήθηκαν κατά την δικάσιμο της 11.05.2021 και εκδόθηκαν οι υπ΄αριθ. 77/2021 και 80/2021 αποφάσεις του ΜΠΑ αντίστοιχα που απορρίπτουν τις προσφυγές της ΕΤΑΔ. Η ΕΤΑΔ άσκησε εφέσεις κατά των ανωτέρω 77/2021 και 80/2021 αποφάσεων του ΜΠΑ, οι οποίες προσδιορίστηκαν να συζητηθούν ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κατά την δικάσιμο της 12.04.2022, οπότε και αναβλήθηκαν για την δικάσιμο της 20.09.2022.

Δ1) 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 15.11.2022, μετά από αναβολή από την αρχική δικάσιμο της 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.

Δ2) Η εταιρεία «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» κοινοποίησε την 27.01.2022 στην ΕΤΑΔ την από 24.01.2022 επιταγή προς εκτέλεση μετά αντιγράφου του πρώτου εκτελεστού απογράφου της υπ' αριθμ. 3/2022 αποφάσεως του Τριμελούς Συμβουλίου του Αρείου Πάγου και με την οποία επιτάσσεται η ΕΤΑΔ να της καταβάλει το ποσό των εκατό χιλιάδων ευρώ (100.000€) ως κύρωση για την εν μέρει μη συμμόρφωση της ΕΤΑΔ κατά το σκεπτικό της ανωτέρω υπ' αριθ. 3/2022 Απόφασης. Κατά της παραπάνω επιταγής, η ΕΤΑΔ άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την από 02.02.2022 και με ΓΑΚ:7407/2022 Ανακοπή, η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 28.03.2028.

Ε) 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, με την οποία ζητούν να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλουν χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης και συγκεκριμένα, από 6.000.000€ στην καθεμία και 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, οπότε και συζητήθηκαν και εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 152/2022 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, δυνάμει της οποίας απορρίφθηκε τελεσίδικα η ως άνω αγωγή αλλά έγινε δεκτό το αίτημα εξαφάνισης της επιδικασθείσας υπέρ της ΕΤΑΔ δικαστικής δαπάνης.

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.» 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. 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. 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 31/12/2021.

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 :

	31/12/2021	**31/12/2020**
Έως ένα (1) έτος	46.865	53.967
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	39.882	35.779
Πέραν των πέντε (5) ετών	-	30.372
	86.747	**120.118**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	13.000	6.758

	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	3.720	3.720

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	726.336

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	3.327.340	4.345.761

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	550.319	315.484

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	676.040	902.715
Έσοδα από μερίσματα	-	241.750

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.582.899	1.645.754

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 409.390 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανήλθαν στα € 491.078. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	205.921
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	203.469	285.157
	409.390	**491.078**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.173.509 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.154.676.

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) Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.

β) Σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, διορίσθηκαν νέα μέλη Δ,Σ οι εξής:
Προέδρος , κ. Γρηγόρης Αναστασιάδης
Εντεταλμένος Σύμβουλος, κ. Παναγιώτης Μπαλωμένος
Μέλος Δ.Σ, κ. Θεόδωρος Γκλαβάς
Μέλος Δ.Σ, κ. Μιχαήλ Κανδαράκης
Μέλος Δ.Σ, κ. Άννα Σαΐπη

γ) Τέλος, σημαντικό είναι αναφέρουμε ότι οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία κατά το 1ο τρίμηνο του 2022, έχουν οδηγήσει σε μεγάλες αυξήσεις τόσο στις τιμές της ενέργειας όσο και στον συνολικό πληθωρισμό.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 11/08/2022.

Αθήνα, 11/08/2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Γρηγόριος Αναστασιάδης	Στέφανος - Δ. Βλαστός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΔΤ AO516407	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας 0085923

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494



Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2021

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 11/08/2022 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 31/12/2021, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1/1/2021 έως 31/12/2021.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΔΤ AO516407	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας 0085923
		PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.
		Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 30
1. Οικονομικές Καταστάσεις 34
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 34
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 35
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 36
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 37
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 38
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 40
2. Γενικές Πληροφορίες 40
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 41
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 41
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 41
3.3. Ενοποίηση 43
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 44
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 44
3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 45
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 46
3.8. Προκαταβολές μισθωμάτων 46
3.9. Μισθώσεις 46
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 48
3.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 48
3.12. Αποθέματα 50
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 50
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 50
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 50
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 50
3.17. Επιχορηγήσεις 51
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 51
3.19. Δάνεια 52
3.20. Προβλέψεις 52
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 52
3.22. Αναγνώριση εσόδων 52
3.23. Διανομή μερισμάτων 54
3.24. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 54
3.25. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών 56
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 64
4.1. Κίνδυνος αγοράς 64
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 64
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 64
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 64
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 64
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 65
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 65
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 65
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 65
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 67
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 68
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 72
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 73
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 75
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 75
5.7. Αποθέματα 76
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 76
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 77
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις 78

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 78
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 78
5.13. Λοιπά αποθεματικά 78
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 80
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 80
5.16. Λοιπές προβλέψεις 82
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 82
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις 83
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 84
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 84
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 85
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις 86
5.23. Κύκλος εργασιών 86
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 87
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 87
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 87
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 88
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 88
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 88
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 88
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 89
6.1. Μερίσματα 89
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 89
6.3. Δεσμεύσεις 94
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 95
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 96
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 97

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1.1.2021 – 31.12.2021

Κύριε Μέτοχε,

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»), 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 στη Γενική Συνέλευσή σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2021 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 κατά 100% 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, συμπυκνώνει όλη την ελληνική εμπειρία και τεχνογνωσία στη διαχείριση και αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων. 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 περίπου 72.000 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια και κάποια στο εξωτερικό. Σημαντικά ακίνητα κατά την 31/12/2021 που περιλαμβάνονται στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο είναι: (α) 210 τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, με σημαντική ποικιλία όπως Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Χιονοδρομικά Κέντρα, το Μουσείο Αχίλλειο, τα Σπήλαια Διρού, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές, Οργανωμένες Ακτές, σημαντικά Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος σε προνομιακές τοποθεσίες και μεγάλος αριθμός, και υψηλών προοπτικών, εκτάσεων προς τουριστική και ενεργειακή αξιοποίηση, (β) 5 Ολυμπιακά Ακίνητα. 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 ενέργεια με σκοπό την ωρίμανση του προς αξιοποίηση χαρτοφυλακίου της, προς όφελος του μετόχου της και κατ' επέκταση 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. Παράλληλα, εκπονεί συγκεκριμένη στρατηγική αξιοποίησης των ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του Μετόχου της, τις βέλτιστες πρακτικές αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε προς αξιοποίηση περιουσιακού της στοιχείου, τα δεδομένα της αγοράς, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος επί των ακινήτων της και τη συνολικότερη στρατηγική της χώρας στα θέματα επενδύσεων και ανάπτυξης. Στην αξιοποίηση των ακινήτων της η ΕΤΑΔ συνεκτιμά και τα δεκάδες αιτήματα που δέχεται ετησίως από Δήμους σε μια προσπάθεια να συγκεράσει τη βέλτιστη αξιοποίηση με τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών ώστε ομαλά να υλοποιηθούν οι επενδύσεις και αναπτύξεις των μισθωτών 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 μέσω πλειοδοτικών διαγωνισμών μίσθωσης, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων σε αυτά, ενώ σε περίπτωση πώλησης διασφαλίζεται ότι αυτή αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή αξιοποίησης.

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 Βελτίωση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων
- Η Επαύξηση της Δημόσιας Αξίας
- Η Βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

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.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για το έτος 2021 και έως 9/3/2022, ήταν η εξής:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
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**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όπως αυτή διαμορφώθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, είναι η εξής::

1. **Γρηγόριος Αναστασιάδης,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
3. **Παναγιώτης Μπαλωμένος,** Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
4. **Άννα Σαΐπη,** Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Μιχάλης Κανδαράκης,** Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Θεόδωρος Γκλάβας,** Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 11/3/2022)

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Γρηγόριος Αναστασιάδης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Διαθέτει περισσότερα από 45 χρόνια συνολικής εμπειρίας στην Ελεγκτική, Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων. Μετά από πενταετή θητεία στα τμήματα ελέγχου και οργάνωσης επιχειρήσεων της Arthur Andersen, διετέλεσε CFO σε θυγατρικές διεθνών εταιρειών στην Ελλάδα όπως Ericsson, Friesland και Vodafone. Στο διάστημα 2000-2006 εκλήθη να συμβάλει στη μετοχοποίηση και αναδιοργάνωση της ΔΕΗ Α.Ε. ως Γενικός Διευθυντής των Οικονομικών Υπηρεσιών της. Ηγήθηκε, ως CFO, της επιτυχημένης εισαγωγής των εταιρειών Panafon A.E. (Vodafone) και ΔΕΗ Α.Ε. στα Χρηματιστήρια Αθηνών και Λονδίνου. Έχει διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος των εταιρειών Panafon Services A.E. και On Telecoms A.E, μέλος διοικητικών συμβουλίων εταιριών, μεταξύ άλλων, Tellas A.E., PPC Telecoms A.E., Wind PPC Holding N.V., Λάρκο Γ.Μ.Μ.Α.Ε, Panafon Services A.E. και Unifon A.E. Σπούδ ασε Οικονομικά και Διοίκηση Επιχειρήσεων στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

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 και έχει μικρή γνώση της Γερμανικής γλώσσας.

Παναγιώτης Μπαλωμένος, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Παναγιώτης Μπαλωμένος είναι Τοπογράφος Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών, MSc in Real Estate από το University of Reading, UK και Διδακτορικό Δίπλωμα με υποτροφία από τη Ευρωπαϊκή Ένωση, στο αντικείμενο της οικονομικής της αγοράς ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα, από το Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου, στο οποίο έχει διδάξει σε μεταπτυχιακό επίπεδο το αντικείμενο της αγοράς ακινήτων. Έχει επίσης συμμετάσχει σε επαγγελματικό πρόγραμμα εκπαίδευσης του Harvard University για την επιχειρηματικότητα. Διαθέτει εκτενή και διαφοροποιημένη επαγγελματική εμπειρία στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Υπήρξε συνιδρυτής και ομόρρυθμος εταίρος για δώδεκα έτη σε τεχνική εταιρεία ανάπτυξης ιδιωτικών έργων καθώς επίσης, μεταξύ άλλων, σύμβουλος διοίκησης στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, τεχνικός σύμβουλος της Πανελλήνιας Τράπεζας, επιστημονικός συνεργάτης του ΙΟΒΕ και του Ερευνητικού Πανεπιστημιακού Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης, ειδικός σύμβουλος του Υπουργού Οικονομικών με αντικείμενο τις ιδιωτικοποιήσεις και τη δημόσια ακίνητη περιουσία, ενώ έχει διατελέσει μέλος Διοικητικού Συμβουλίου στην Εταιρεία Αξιοποίησης Εκκλησιαστικής Ακίνητης Περιουσίας και στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Άννα Σαΐπη, , Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Η Άννα Σαίπη είναι κάτοχος Πτυχίου Οικονομικών Επιστημών από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών καθώς και των επαγγελματικών πιστοποιήσεων του ορκωτού λογιστή φοροτέχνη από το Οικονομικό Επιμελητήριο Αθηνών και του certification in Risk Management Assurance (CRMA) από το International Institute of Internal Auditors. Πρόκειται για ένα έμπειρο στέλεχος της λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου με πορεία 32 χρόνων στο χώρο του Audit and Assurance ελληνικών και πολυεθνικών οργανισμών. Διαθέτει εμπειρία στους τομείς του εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης Επιχειρησιακών Κινδύνων, της οργάνωσης του τρόπου παρακολούθησης των επιχειρηματικών στόχων, της εισήγησης και εφαρμογής δικλείδων ασφαλείας, ενώ έχει διαχειριστεί ποικίλα έργα Αναδιοργάνωσης και Βελτίωσης εταιρικών διαδικασιών διεθνούς βεληνεκούς. Κατά τη διάρκεια της επαγγελματικής της πορείας, έχει αποκτήσει εμπειρία στην αλληλεπίδραση με Διεθνείς Επιτροπές Κεφαλαιαγοράς, Διοικητικά Συμβούλια, Ευρωπαϊκές Κεντρικές Τράπεζες και Διεθνή Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα, καθώς επίσης και με επιτροπές Εσωτερικού Ελέγχου στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία στο ρόλο του Εσωτερικού Ελεγκτή το 1989 στον Όμιλο Λάτση. Το 2000 προήχθη σε Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου με ευθύνη για το σύνολο των εταιρειών του Ομίλου Κυριάκου Φιλίππου. Το 2004 εντάχθηκε στην πολυεθνική First Data ως Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου με αντικείμενο την περιοχή της Ευρώπης και Μέσης Ανατολής (EMEA) και σταδιακά και σε άλλες χώρες. Από το 2018 έχει αναλάβει το ρόλο της Vice President International Regions της εταιρείας Fiserv (πρώην First Data) για τις περιοχές της Ευρώπης, Ασίας και Λατινικής Αμερικής.

Χαρά Βαρδακάρη, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

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.

Μιχάλης Κανδαράκης, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Μιχάλης Κανδαράκης διαθέτει περισσότερα από 23 χρόνια εμπειρίας στον τομέα της κεφαλαιαγοράς ακινήτων, έχοντας εργαστεί στην Ευρώπη, την Ασία και τις ΗΠΑ καλύπτοντας το σύνολο των σχετικών τομέων όπως είναι τα εμπορικά ακίνητα, η βιομηχανία, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ο τουρισμός, η υγειονομική περίθαλψη και το λιανικό εμπόριο. Είναι εταίρος στην Quilvest Capital Partners, η οποία διαχειρίζεται 6 δισ. AUM ενώ υπήρξε ιδρυτικός εταίρος της Soros Real Estate (μετέπειτα Grove International Partners), μιας επενδυτικής εταιρείας με υπό διαχείριση ακίνητα 5 δισ. δολαρίων στην Ασία, την Ευρώπη και τις ΗΠΑ. Παράλληλα, διετέλεσε επιχειρησιακός εταίρος και μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Towerbrook Capital Partners στο Λονδίνο, και μέλος της ομάδας της Morgan Stanley που υλοποίησε το πρόγραμμα επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας στην Ευρώπη. Είναι μέλος σε διοικητικά συμβούλια διαφόρων επενδυτικών εταιρειών και έχει διατελέσει μέλος της Επιτροπής Επενδύσεων των funds που διαχειριζόταν. Είναι κάτοχος πτυχίου Διοίκησης από το London School of Economics και μιλάει αγγλικά, γαλλικά και ελληνικά.

Θεόδωρος Γκλάβας, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Θεόδωρος Γκλαβάς διαθέτει εκτεταμένη εμπειρία στους τομείς επενδύσεων, ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας καθώς και αυτούς της διαχείρισης κεφαλαίων και των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Έχει διατελέσει σύμβουλος οικονομικών υπηρεσιών στην διεθνή εταιρεία στρατηγικών συμβούλων Booz-Allen & Hamilton Inc. στην Νέα Υόρκη καθώς και στέλεχος του τμήματος Private Client Servicesστην επενδυτική τράπεζα Bear Stearns Inc. επίσης στην Νέα Υόρκη. Υπήρξε υψηλόβαθμο στέλεχος της Lamda Development S.A. όπου μεταξύ άλλων διετέλεσε υπεύθυνος έργου για την ανάπτυξη του Mediterranean Cosmos, του πρώτου εμπορικού κέντρου στην Ελλάδα και Δ/νων Σύμβουλος της εταιρείας Lamda Flisvos Marina S.A. που ανέπτυξε την ομώνυμη ολυμπιακή μαρίνα στην Αττική. Έχει διατελέσει επίσης ιδρυτικό στέλεχος και Δ/νων Σύμβουλος της Attica Bank Properties A.E. εταιρεία διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της Attica Bank όπως επίσης και στέλεχος της Orymil S.A., εταιρείας διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, κεφαλαίων και επενδύσεων. Είναι κάτοχος πτυχίου διοίκησης επιχειρήσεων με διάκριση από το Ohio State University (Marketing and Transportation & Logistics) και μεταπτυχιακού πτυχίου επίσης στην διοίκηση επιχειρήσεων από το Harvard Business School.

Επιτροπή Ελέγχου (Audit Committee)

Στελεχώνεται από τρία (3) Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου έως 9/3/2022 ήταν:

1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος Επιτροπής

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 20/4/2022, διορίστηκε νέα Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τα κάτωθι μέλη:

1. Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής
3. Κοσμάς Λιάρος, Εξωτερικό Μέλος Επιτροπής

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί με βάση τον εγκεκριμένο από το ΔΣ 'Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου'.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε επτά φορές κατά το 2021 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 είναι στελεχωμένη από Διευθυντή και δύο ελεγκτές. Για το 2021 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διερεύνησε καταστάσεις Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) για θέσεις ευθύνης. Για το 2021 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. 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.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2021

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 37,5 εκατ. έναντι ποσού € 36,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση, δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 1,51%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 78,93% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2021 παρουσιάζουν μια αύξηση κατά ποσοστό 17,15% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση. Το μεγαλύτερο μέρος της αύξησης οφείλεται στην αποζημίωση € 8,24 εκ. που αφορά τις επιδοτήσεις του Ελληνικού Δημοσίου , ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2021 σε € 41,82 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 9,45% σε σχέση με τη χρήση 2020, οπότε είχε ανέλθει σε € 38,21 εκατ.

Πίνακας

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020

ποσά σε χιλ. €	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Μεταβολή***	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	17.164	17.827	(663)	-3,7%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	12.272	13.257	(985)	-7,4%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.055	3.094	(39)	-1,3%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	6.622	3.446	3.177	92,2%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	2.711	589	2.121	359,8%
Λειτουργικό Κόστος	**41.824**	**38.214**	**3.611**	**9,5%**

**** Αρνητικά Μεγέθη εντός παρενθέσεως***

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας βελτιώθηκαν κατά € 50,14 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2021 σε κέρδη € 24,04 εκ. έναντι ζημιών ύψους € 26,10 εκατ. το 2020. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € (26,12) εκ. το 2020 σε € 22,42 το 2021.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2021 σε € 2,33 εκ., τα οποία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 2,92 εκ. το 2020. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2021 σε € 914 χιλ. έναντι € 230 χιλ. το 2020.

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2021) σε € 25,45 εκ. έναντι ζημιών € 23,41 εκ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή € 48,87 εκ.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2021 ανήλθαν σε € 1.214 εκ. έναντι € 1.155 εκ. την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2022, 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 € 41,08 εκατ. έναντι € 43,93 εκατ. την προηγούμενη χρήση. Από αυτές, ποσό € 30,80 εκ. (2020: € 43,71 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. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 33,30 εκατ. έναντι € 43,62 εκατ. την προηγούμενη χρήση.

Από αυτές, ποσό € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 2021 στο ποσό € 1.128,46 εκατ. έναντι ποσού € 1.060,54 εκατ. την συγκριτική χρήση. Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 143 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 € 56,15 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 83,69% έναντι 81,49% την προηγούμενη χρήση. Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 52,20 εκατ.. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 16,31% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 18,51% την προηγούμενη χρήση. Συγκεκριμένα, την 31.12.2021 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 219,98 εκατ. έναντι € 240,86 εκατ. την προηγούμενη χρήση, ήτοι μείωση ποσοστού 8,67%. Αναλυτικότερα την 31.12.2021 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 51,35 εκατ. (2020: € 57,59 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 168,63 εκατ. (2020: € 183,27 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 30,80 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 € 12,02 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 αντίστοιχων μεγεθών που αφορούν τις εταιρείες ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε., Lamda Flisvos Marina Α.Ε και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31/12/2021	**%**	**31/12/2020**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.924.080	10,01%	146.685.565	11,23%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.127.228	89,99%	1.159.782.495	88,77%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	512,81%	1.065.610.436	442,42%
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.479		240.857.624	
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.479	16,32%	240.857.624	18,44%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	83,68%	1.065.610.436	81,56%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	92,99%	1.065.610.436	91,88%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.127.228		1.159.782.495	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	19.994.438	1,77%	-27.557.491	-2,59%
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829		1.065.610.436	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	24.036.460	1,78%	-26.101.627	-2,00%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ταμειακά διαθέσιμα	100.257.487	195,26%	101.884.687	176,93%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.345.496		57.585.405	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.924.080	10,01%	146.685.565	11,27%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.515.678	89,99%	1.154.710.514	88,73%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	512,99%	1.060.538.461	440,32%
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.476		240.857.618	
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.476	16,31%	240.857.618	18,51%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	83,69%	1.060.538.461	81,49%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	92,99%	1.060.538.461	91,84%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.515.678		1.154.710.514	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	25.454.418	2,26%	-23.411.084	-2,21%
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282		1.060.538.461	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	24.036.460	1,78%	-26.101.627	-2,01%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ταμειακά διαθέσιμα	100.257.487	195,26%	101.884.687	176,93%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.345.493		57.585.400	

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

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 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 δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

Α.7.1.2. 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, επαρκείς προβλέψεις αναγνωρίζονται για ζημιές προερχόμενες από απομείωση απαιτήσεων λόγω συγκεκριμένων πιστωτικών κινδύνων.

Α.7.1.3. 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.

Α.7.2. Κίνδυνος Δικαστικών Διεκδικήσεων

Κατά της εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές, όπως επίσης και η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγές κατά διαφόρων τρίτων. Η τελική έκβαση, των αγωγών που περιγράφονται στις Οικονομικές Καταστάσεις, δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Α.8. Λειτουργική Διάρθρωση Εταιρείας

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

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

Την 31/12/2021 η Εταιρεία διατήρησε 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 Γουδί
3	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου
4	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά

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 εστιάζει 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 όσον 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 2021 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για όσες περιπτώσεις θέσεων ευθύνης απαιτείτο.

Για τις ανωτέρω Πολιτικές και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς κατά τη διάρκεια του 2021, πραγματοποιήθηκαν διαδικτυακές παρουσιάσεις επιμόρφωσης.

Το τέταρτο τρίμηνο του 2021 ξεκίνησε η ανάπτυξη συστημάτων διαχείρισης βάσει των διεθνών προτύπων ISO 37301:2021 της συμμόρφωσης και ISO 37001:2016 κατά της δωροδοκίας
.

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

Η ΕΤΑΔ ως Υπεύθυνος Επεξεργασίας, σεβόμενη την σημασία της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τα απαραίτητα οργανωτικά και τεχνικά μέτρα για την τήρηση των προβλέψεων του Γενικού Κανονισμού Ε.Ε. 2016/679 (εφεξής ο «Κανονισμός») και της ισχύουσας εθνικής νομοθεσίας (4624/2019), για την ενσωμάτωση και εφαρμογή μέτρων προστασίας της ιδιωτικότητας.

Ως γενική θεώρηση των οργανωτικών και τεχνικών μέτρων, που εφαρμόζει η Εταιρεία, ενδεικτικώς αναφερόμαστε στα κάτωθι:

1. Για να υλοποιήσει την συμμόρφωση με τον Κανονισμό, το Διοικητικό Συμβούλιο και η Διοίκηση της Εταιρείας έχουν εγκρίνει την ανάπτυξη, εφαρμογή, συντήρηση και συνεχή βελτίωση ενός τεκμηριωμένου Συστήματος Διαχείρισης Προσωπικών Πληροφοριών (ΣΔΠΠ - PIMS), το οποίο συνίσταται στην υιοθέτηση Πολιτικών, σύμφωνα με το πλαίσιο προστασίας που προβλέπει ο Κανονισμός και οι ειδικότερες διατάξεις της εθνικής νομοθεσίας, με απώτερο στόχο την σύννομη επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων, που διαχειρίζεται και την προστασία τους από πιθανές παραβιάσεις.
2. Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημασία της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα από το σχεδιασμό και από προεπιλογή, κατ' άρθρο 25 του Κανονισμού, για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρησιακών στόχων της και δεσμεύεται για την ενσωμάτωση των μέτρων προστασίας της ιδιωτικότητας μέσω τεχνολογιών ενίσχυσης της ιδιωτικότητας (PETs) κατά τον σχεδιασμό των τεχνολογιών και των συστημάτων πληροφορικής, όπως ενδεικτικά διαδικασία κρυπτογράφησης, όλων των ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.

3. Όλοι οι εργαζόμενοι και τα μέλη του προσωπικού της Εταιρείας υποχρεούνται να συμμορφώνονται με τις εγκριθείσες και εφαρμοζόμενες Πολιτικές του ΣΔΠΠ.
4. Κάθε τρίτο μέρος αποκτά πρόσβαση σε δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα, που βρίσκονται στην κατοχή της Εταιρείας, αφού συνάψει συμφωνία εμπιστευτικότητας και νόμιμης επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων, κατ' άρθρο 28 του Κανονισμού (Συμβάσεις Ανάθεσης Επεξεργασίας Προσωπικών Δεδομένων, με τήρηση του προβλεπόμενου Αρχείου), η οποία επιβάλλει στις υποχρεώσεις του τρίτου μέρους ως Εκτελούντος Επεξεργασία, όχι λιγότερο επαχθείς υποχρεώσεις από εκείνες για τις οποίες έχει δεσμευθεί η Εταιρεία ως Υπεύθυνος Επεξεργασίας.
5. Η Εταιρεία κατ' εφαρμογή των άρθρων 37 – 39 του Κανονισμού έχει ορίσει Υπεύθυνη Προστασίας Δεδομένων (DPO).

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2021

Στρατηγικές Αποφάσεις

Ολοκληρώθηκαν από την Εκτελεστική Διοίκηση σημαντικοί διεθνείς διαγωνισμοί αξιοποίησης διαπραγματεύσεις μεγάλων μισθώσεων και υπήρξαν σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. για κύριες μισθώσεις σε μαρίνες, και ακίνητα εμπορικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Ολοκλήρωση Διαγωνισμού Πώλησης ακινήτου στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά
- Μαρίνα Αθηνών – εξυγίανση μίσθωσης
- Μαρίνα Γουβιών – Παράταση της Σύμβασης για 15 έτη με νέο Επενδυτικό €6.540.000 και αύξηση μισθώματος κατά 26%, προσθήκη ποσοστιαίου μισθώματος και παραίτηση μισθώτριας από αγωγή για αποζημίωση €7 εκατ.
- Ολοκλήρωση Διαγωνισμού για την μακροχρόνια εκμίσθωση του Ξενία Έδεσσας. Αύξηση 55,13% στο ετήσιο μίσθωμα επί της τιμής εκκίνησης
- Ολοκλήρωση διαγωνισμών για την πώληση μιας και τη μακροχρόνια μίσθωση δυο Κτηματομερίδων στη Ρόδο
- Διαγωνισμός για την μακροχρόνια εκμίσθωση Εμπορικού Καταστήματος στην Ηλιούπολη

Εντός του 2021, υποβλήθηκαν συνολικά 21 μεγάλες συμβάσεις (αξίας άνω των 500 χιλ ευρώ έκαστη) στο Ελεγκτικό Συνέδριο για προσυμβατικό έλεγχο από τις οποίες εγκρίθηκαν οι 18 ενώ για τις 2 το Ελεγκτικό Συνέδριο έκρινε αναρμοδιότητα καθώς ήταν στο όριο των 500 χιλ ευρώ. Οι αντίστοιχες επιδόσεις τα προηγούμενα έτη ήταν 3 καταθέσεις φακέλων και 3 εγκρίσεις το 2020, 1 κατάθεση φακέλου και μία έγκριση το 2019 και καμία κατάθεση τα προηγούμενα έτη.

Πιστωτικός έλεγχος- Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Για το 2021, 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 περίπου €4,7 εκατ. €
- Σε 18 διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου €11.6 εκατ. €
- Σε 89 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου €3,4 εκατ. €

Στρατηγικές Ενέργειες

Στρατηγικές ενέργειες που συνέβαλαν στην αύξηση του κύκλου εργασιών της εταιρίας:

- Αύξηση των μισθώσεων και ικανοποίηση σημαντικών αιτημάτων των Δήμων για Παραχωρήσεις με όρους ελεύθερης αγοράς.
- Αύξηση των εσόδων των Επιχειρηματικών Μονάδων μέσω νέων υπηρεσιών και ανταγωνιστικής τιμολογιακής πολιτικής.

Διαχείριση της Πανδημίας Covid-19

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 και αφορούσαν κυρίως το 1ο εξάμηνο του 2021.

Α.14. Αξιοποίηση Ακινήτων και Διαχείριση Μισθώσεων

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν συμφωνηθεί με την ΕΕΣΥΠ για το 2021 η ΕΤΑΔ α) ολοκλήρωσε την υπογραφή νέων συμβάσεων πώλησης και μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτων β) επαναδιαπραγματεύθηκε υφιστάμενες συμβάσεις με αξιόπιστους μισθωτές βελτιώνοντας το έσοδο αλλά και τις επενδύσεις στα ακίνητά της, γ) εξυγίανε υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων και γ) προκήρυξε και ολοκλήρωσε νέους διαγωνισμούς πώλησης και μίσθωσης ακινήτων.

<u>Πωλήσεις Ακινήτων</u>

Πώληση ακινήτου ΕΤΑΔ στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Η ΕΤΑΔ τον Ιούλιο του 2021 ολοκλήρωσε επιτυχώς τον ανοιχτό πλειοδοτικό διαγωνισμό για την πώληση της έκτασής της συνολικού εμβαδού 332.137,34 τ.μ., εντός των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας. Σημειώνεται ότι ο πρώτος διαγωνισμός εντός Φεβρουαρίου 2021 κηρύχθηκε άγονος. Στη δεύτερη διαγωνιστική διαδικασία που πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο συμμετείχαν δυο ενδιαφερόμενες εταιρείες, με αποτέλεσμα το τελικό τίμημα να φτάσει τα €37,3 εκατ., αύξηση 21,5% από την τιμή εκκίνησης των €30,7 εκατ. Οριστικός Πλειοδότης ανεδείχθη η εταιρεία με την επωνυμία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LIMITED», συμφερόντων Έλληνα εφοπλιστή, η οποία υπέβαλε την προσφορά με το υψηλότερο Οικονομικό Αντάλλαγμα. Έχει ολοκληρωθεί και η έγκριση από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

Κατά τη διάρκεια του 2021, η εταιρεία συνέχισε με επιτυχία το πρόγραμμα διάθεσης μικρών ακινήτων προς πώληση μέσω των ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction).

1. Ολοκληρώθηκε ο διαγωνισμός για την πώληση της Κτηματομερίδας (ΚΜ) 1179 Μάσσαρι Ρόδου και βρίσκεται σε στάδιο υπογραφής σύμβασης.
2. Διεξήχθησαν ηλεκτρονικοί διαγωνισμοί για 26 μικρά αστικά ακίνητα (21 διαμερίσματα, 1 οριζόντια ιδιοκτησία, 2 καταστήματα και 2 οικόπεδα) σε Αθήνα & Θεσσαλονίκη, συνολικής αξίας τιμών εκκίνησης €1,93 εκατ. Εξ αυτών κατακυρώθηκαν 12 έναντι συνολικής αξίας €630.000. Υπογραφές συμβολαίων εντός 2022.
3. Παράλληλα, ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες υπογραφής συμβολαίων 9 μικρών ακινήτων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η διαγωνιστική διαδικασία το 2020 σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη συνολικής αξίας €976.000.

<u>Νέες Μισθώσεις Ακινήτων</u>

Ολοκληρώθηκαν διαγωνισμοί μακροχρόνιας μίσθωσης για τα ακόλουθα ακίνητα:

- Κατάστημα super market στην Ηλιούπολη
- Ξενία Έδεσσας
- Πιερία Αριθμός Βιβλίου Καταγραφής (ΑΒΚ) 338-339
- ΚΜ 1437 και 1564 στο Μάσσαρι Ρόδου

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.

Εντός της χρήσης υπεγράφησαν 298 συμβάσεις εκ των οποίων :

- 55 αφορούν νέες μισθώσεις, ετήσιου εσόδου € 1.416.773 (έσοδο 2021 € 919.461)
- 243 παρατάσεις / ανανεώσεις, ετήσιου εσόδου € 1.142.000 (έσοδο 2021 € 1.057.901)
- 5 επιπλέον συμβάσεις βρίσκονται σε στάδιο προσυμβατικού ελέγχου, ετήσιου εσόδου € 143.500

Υφιστάμενες Μισθώσεις

Επαναδιαπραγμάτευση και κατά περίπτωση παρατάσεις υφιστάμενων συμβάσεων ετήσιου μισθώματος ύψους άνω των €4 εκατ.:

- Μαρίνα Γουβιών – Παράταση της Σύμβασης για 15 έτη με νέο Επενδυτικό €6.540.000 και αύξηση μισθώματος κατά 26% (από €1,5 εκατ. σε €1,9), προσθήκη ποσοστιαίου και παραίτηση μισθώτριας από αγωγή για αποζημίωση €7 εκατ.
- Εμπορικό Ακίνητο στην Ηλιούπολη – παράταση σύμβασης έως τέλος 2021 και ολοκλήρωση διαγωνισμού εκμίσθωσης
- Λουτρόπολη Καμένων Βούρλων - Παράταση σύμβασης έως 30.08.2022
- Αλυκές Αναβύσσου - Παράταση συμβάσεων με βάση αρχικό διαγωνισμό

Προσκλήσεις Εκδήλωσης ενδιαφέροντος για ακίνητα

- Tae Kwon Do, Ζώνη ΙΙΙ του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου
- ΑΒΚ 1902, Ίμερος Ροδόπης, παραθαλάσσια έκταση σε δύο τμήματα με εμβαδόν: Ε1 = 3.083.045,12 τ.μ. και τμήμα 2 με εμβαδόν: Ε2 = 398.350,54τ.μ.
- Ακίνητα Στυλίδας, 78 οικόπεδα στη Στυλίδα Φθιώτιδας
- ΑΒΚ 6 Ηράκλειο, δύο αυτοτελή οροφοκτίσματα άνω του ισογείου, Τμήμα Α και Τμήμα Β, συνολικής κτισμένης επιφάνειας περί των 1.300 τ.μ.

Από τις ανωτέρω προσκλήσεις ενδιαφέρον συγκέντρωσε το ολυμπιακό ακίνητο Tae Kwon Do και το ΑΒΚ 6 Ηρακλείου, ως εκ τούτου προγραμματίσθηκε ανακοίνωση διαγωνισμού μακροχρόνιας μίσθωσης εντός 2022.

Αιτήματα Δήμων

Η εταιρεία το 2021 δέχθηκε περί τα 150 αιτήματα Δήμων και φορέων για παραχώρηση των ακινήτων της. Κατόπιν αξιολόγησης των αιτημάτων, διαπραγμάτευσης ή / και επαναδιαπραγμάτευση με τους εκπροσώπους των φορέων προέβη ανάλογα, με γνώμονα την αξιοποίηση των ακινήτων και την ανάγκη για εξυγίανση των υφισταμένων συμβάσεων, σε ενέργειες. Υπεγράφησαν 10 Συμβάσεις, 2 είναι στο ελεγκτικό Συνέδριο και άλλες είναι σε εξέλιξη ενώ όπως αναφέρθηκε ήδη προέβη σε ανάκληση / λύση των συμβάσεων των οποίων ο σκοπός δεν εκπληρώθηκε. Αξίζει να αναφερθούν:

- Διαπραγμάτευση Παραχώρησης του Camping Βούλας στο Δήμο Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης. Αυξήθηκε το συνολικό έσοδο κατά 256%, καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης (από €1,6 εκατ. σε €5,7 εκατ.). Υπογραφή Σύμβασης 01.04.2021.
- Παραχώρηση στο Δήμο Αθηναίων του ακινήτου Θέατρο Λυκαβηττού (€400 χιλ. ετήσιο μίσθωμα + 20% των εσόδων). Υπογραφή Σύμβασης 02.06.2021.
- Εκμίσθωση στο Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη, το ακίνητο με ΑΒΚ 2595 Έβρου, με σκοπό την ανέγερση Αστυνομικού Μεγάρου. (Υπογραφή 08.03.2021).
- Σύμβαση εκμίσθωσης στο Επιμελητήριο Σερρών, του ΑΚ 4229, με σκοπό τη δημιουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου «Κολοκοτρώνη» (Υπογραφή 10.03.2021).
- Σύμβαση εκμίσθωσης στο Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου το ακίνητο με ΑΒΚ 210 Χίου, με σκοπό την στέγαση πολιτών τρίτων χωρών (€12Κ/έτος). Υπεγράφη 15.04.2021.
- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης που υπεγράφη την 22.04.21.
- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου για αόριστο χρονικό διάστημα με σκοπό την εκτέλεση έργων συντήρησης του εμβληματικού για την περιοχή ακινήτου, την υποστήριξη των λειτουργιών του Δήμου και τη συμβολή στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας. Η σχετική σύμβαση υπεγράφη την 27.05.2021.
- Υπεγράφη με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού η από 01.09.2021 σύμβαση παραχώρησης με αντάλλαγμα του ΞΕΝΙΑ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ για μουσειακή υποδομή (€12Κ/έτος)
- Υπεγράφη με το Δήμο Χανίων η από 2.12.2021 σύμβαση μίσθωσης ακινήτου στην πόλη των Χανίων (ετήσιο μίσθωμα 6.840€, διάρκεια 2 έτη).

Αθλητικές και Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις

Η ΕΤΑΔ επαναξιολόγησε την στρατηγική της για την αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και προέβη σε ενέργειες αξιοποίησης και συντήρησης των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα:

Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021 και παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου, η σχετική σύμβαση υπεγράφη το α' εξάμηνο του 2021.

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.

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. Πιο συγκεκριμένα:

- Αναβαθμίστηκαν πλήρως τα Σαλέ στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού και ολοκληρώθηκαν οι διαγωνιστικές διαδικασίες για όλα τα καταστήματα εστίασης στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού- Κελάρια και Φτερόλακα,
- Αναβαθμίστηκαν οι υπηρεσίες της Ακτής Βουλιαγμένης με νέα πλήρως λειτουργική Ζώνη Κράτησης αυξημένων παροχών (AKTI GOLD) και δυνατότητα ηλεκτρονικής προαγοράς θέσης.
- Στο Αχίλλειο Μουσείο διενεργήθηκαν εργασίες αποκατάστασης και ανάδειξης αρχιτεκτονικών στοιχείων. Διοργανώθηκαν με μεγάλη επιτυχία πολιτιστικές δράσεις υψηλής αισθητικής, όπως περιοδικές εκθέσεις, μουσικές εκδηλώσεις, διαλέξεις και εκπαιδευτικά προγράμματα, με σκοπό την διάδοση της τέχνης, τη μετάδοση της γνώσης και την πνευματική καλλιέργεια του κοινού, επανατοποθετώντας το Αχίλλειο ως ένα σημαντικό τοπόσημο πολιτισμού. Τηρώντας τα πρωτόκολλα για την αποφυγή της μετάδοσης του ιού Covid - 19, δημιουργήθηκε πλατφόρμα VR Tours μέσω Ticket Services και είχαν μια συνολική θέαση περισσοτέρων από 80.000 άτομα. Τέλος λειτούργησε ένα νέο σύστημα ξενάγησης για τον επισκέπτη και αναβαθμίστηκαν τα πωλητήρια των αναμνηστικών Ειδών.
- Στα Σπήλαια Διρού λειτούργησε πλατφόρμα VR Tours μέσω Ticket Services.
- Στις Ιαματικές Πηγές Αιδηψού ολοκληρώθηκαν οι μελέτες αξιοποίησης, Διαχείρισης, και Διανομής Ιαματικού Πόρου οι οποίες κατέληξαν σε απαιτούμενες επενδύσεις κόστους 682.000€ με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2023. Αξίζει τέλος να αναφέρουμε την προσφορά φιλοξενίας Πυρόπληκτων κατά την διάρκεια των Μεγάλων Πυρκαγιών το Καλοκαίρι 2021.

Παρακολούθηση Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση

Όσον αφορά στην Παρακολούθηση των Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση για το 2021 η εικόνα έχει ως κάτωθι:

Παρελήφθησαν **864 αιτήματα αξιοποίησης** και εξ' αυτών τα 578, ποσοστό 67% αφορούν νέες μισθώσεις/αγορές ενώ τα υπόλοιπα 286, ποσοστό 33%, αφορούν υφιστάμενες συμβάσεις ή ακίνητα μη αρμοδιότητας της εταιρείας μας.

Επί του συνόλου των Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση προωθήθηκαν στον τομέα ωρίμανσης για διερεύνηση και αξιοποίηση 77 αιτήματα.

Α.15. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Η ΕΤΑΔ, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 2013 σύμβασης μεταξύ των δύο φορέων (e-auction), εντός του 2021 προέβη με επιτυχία στην ολοκλήρωση του e-auction IX το οποίο είχε ανακοινωθεί στα τέλη του 2020 και το οποίο περιελάμβανε 7 ακίνητα μεταξύ των οποίων τα εμβληματικά: Ιαματική Πηγή Κύθνου και κτήμα Ν. Ηρακλείτσας.

Χαρακτηριστικά, η πώληση της Ιαματικής Πηγής Κύθνου έκλεισε στην τιμή των 2.862.510,00€ (τιμή εκκίνησης 1.251.000,00€) και το κτήμα στη Ν. Ηρακλείτσα στην τιμή των 18.500.000,00 (τιμή εκκίνησης 9.100.000,00€).

Το συνολικό έσοδο για το ΤΑΙΠΕΔ και το Ελληνικό Δημόσιο υπολογίζεται στα 22.597.660,00€.

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 του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' φάση)» αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Μετά την έκδοση της σχετικής πρόσκλησης για υποβολή προτάσεων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ιόνια Νησιά 2014-2020», υποβλήθηκε ο φάκελος της πρότασης σε συνεργασία με το ΥΠΠΟΑ στις 30/10/2019. Στις 10/04/2020 εκδόθηκε η απόφαση ένταξης από την αρμόδια Διαχειριστική Αρχή (ΕΥΔ ΕΠ Περιφέρειας Ιονίων νήσων). Μετά την έγκριση των τευχών δημοπράτησης από τη Διαχειριστική Αρχή και την έγκριση του Δ.Σ της ΕΤΑΔ ακολούθησε η διαγωνιστική διαδικασία που ανέδειξε τον ανάδοχο του κύριου έργου της ΕΤΑΔ. Το έργο συμβασιοποιήθηκε στις 23/03/2021 με προβλεπόμενη διάρκεια εκτέλεσης 24 μήνες και είναι σε εξέλιξη, ενώ παράλληλα εξελίσσονται τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ. Η ΕΤΑΔ βρίσκεται σε στάδιο προετοιμασίας των τευχών δημοπράτησης που αφορούν στην εργολαβία της αποκατάστασης και ανάδειξης της κλίμακας ΗΕΙΝΕ προκειμένου να τα υποβάλει για προέγκριση στην ΕΥΔ ΕΠ ΠΙΝ.

Σπήλαια Διρού | Ύψος προϋπολογισμού € 8,5 εκατ.

Η Πράξη «Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται (μετά από την τροποποίηση του Τεχνικού Δελτίου Πράξης για τη διεύρυνση του αρχικού αντικειμένου ΕΤΑΔ και ΥΠΠΟΑ, τον Ιανουάριο του 2021) από 9 υποέργα (στα 5 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το κύριο έργο της ΕΤΑΔ για την αποκατάσταση και αναβάθμιση των κτηριακών εγκαταστάσεων δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και ακολούθησαν 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, διάρκειας 26 μηνών, εγκαταστάθηκε στο έργο και η εργολαβία είναι σε εξέλιξη. Σε εξέλιξη βρίσκονται και τα υποέργα αρμοδιότητας του ΥΠΠΟΑ. Η ΕΤΑΔ υπέγραψε σύμβαση με τον ΔΕΔΔΗΕ για την εκτέλεση του έργου της ηλεκτροδότησης του συγκροτήματος των σπηλαίων στις 02/06/2021 και εν συνεχεία σύμβαση (28/09/2021) με ιδιώτη προμηθευτή για την προμήθεια υποσταθμού Compact (ο οποίος και παραδόθηκε εντός του 2021) στο πλαίσιο υποέργου της Πράξης. Στις 22/11/2021 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ έθεσε την Πράξη σε καθεστώς επιτήρησης.

Λίμνη Καϊάφα | Ύψος προϋπολογισμού € 5,0 εκατ.

Η Πράξη «Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται από 4 υποέργα (στα 2 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το κύριο έργο της ΕΤΑΔ για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και υπεγράφη η σύμβαση στις 30/12/2019. Ο ανάδοχος έχει εγκατασταθεί και η υλοποίηση του έργου είναι εν εξελίξει, ενώ παράλληλα υλοποιούνται και τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ. Στις 10/11/2021 υπεγράφη η τροποποίηση της από 30/12/2019 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση 9 επιπλέον μηνών στην αρχική διάρκεια του έργου και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 31/08/2021 σε 31/05/2022.

Φανάρι Ροδόπης | Ύψος προϋπολογισμού € 2,4 εκατ.

Η Πράξη «Επιχορήγηση της ΕΤΑΔ για την υλοποίηση της Πράξης "Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης, Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών"» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανατολική Μακεδονία Θράκη 2014-2020» αποτελείται από 1 υποέργο με μόνο δικαιούχο την ΕΤΑΔ. Το έργο δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠ ΑΜΘ). Μετά την ολοκλήρωση της διαγωνιστικής διαδικασίας υπεγράφη η σύμβαση του έργου στις 22/07/2020 και η υλοποίηση του έργου βρίσκεται σε εξέλιξη. Στις 28/12/2021 υπεγράφη η τροποποίηση της από 22/07/2020 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση 7 επιπλέον μηνών στην αρχική διάρκεια του έργου και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 22/12/2021 σε 22/07/2022.

Παράλληλα η ΕΤΑΔ ενέταξε στο Π.Δ.Ε. 2021 μελέτες για την αναβάθμιση έξι υποδομών αρμοδιότητάς της (Χιονοδρομικά Κέντρα Παρνασσού και Βόρα, Ιαματικές Πηγές Καϊάφα και Αιδηψού, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο) και βρίσκεται σε στάδιο προετοιμασίας των τευχών δημοπράτησης των διαγωνιστικών διαδικασιών των εν λόγω μελετών.

Α.17. Εξωστρέφεια και Προβολή της Εταιρείας

Στο πλαίσιο της υλοποίησης της στρατηγικής επικοινωνίας που υλοποιεί ο Τομέας Marketing, Δημοσίων Σχέσεων και Εταιρικών Υποθέσεων στη διάρκεια του 1ου Εξαμήνου 2021 υλοποιήθηκαν μια σειρά από ενέργειες προώθησης, προβολής και επικοινωνίας των δράσεων της Εταιρείας και των Επιχειρηματικών της Μονάδων.

Ενεργή ψηφιακή παρουσία, εξωστρέφεια και διαφημιστική προβολή

- Ισχυροποιήθηκε η ενεργή παρουσία της ΕΤΑΔ και των Επιχειρηματικών της Μονάδων στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης.
- Ολοκληρώθηκε το έργο σχεδιασμού της νέας ιστοσελίδας της ΕΤΑΔ και κατασκευάστηκαν οι νέες ιστοσελίδες των Επιχειρηματικών Μονάδων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού, του Αχίλλειου Μουσείου και δημιουργήθηκε η αγγλική version της ιστοσελίδας της Ακτής Βουλιαγμένης
- Σχεδιάστηκε η καμπάνια προβολής και προώθησης της Ακτής Βουλιαγμένης για το ραδιόφωνο, τα ηλεκτρονικά ΜΜΕ και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης για τη καλοκαιρινή περίοδο του έτους 2021.
- Δημιουργήθηκαν προωθητικά videos για την προβολή της πρωτοποριακής υπηρεσίας εικονικών περιηγήσεων (VIRTUAL TOURS) του Αχίλλειου Μουσείου και των Σπηλαίων Διρού. Επιπλέον, δημιουργήθηκαν σελίδες στην πλατφόρμα www.ticketservices.gr για τη διάθεση των ηλεκτρονικών εισιτήριων για τις ανωτέρω εικονικές περιηγήσεις. Τέλος, επικοινωνήθηκε η πρωτοβουλία της ΕΤΑΔ, σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων να διατεθεί δωρεάν το νέο αυτό ψηφιακό εργαλείο σε όλα τα σχολεία της χώρας.
- Πραγματοποιήθηκαν επαφές με το BBC και την Ολλανδική κρατική τηλεόραση για τη συμμετοχή μας σε εξειδικευμένες εκπομπές τους για την προβολή του Αχιλλείου Μουσείου

Προώθηση Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Ακινήτων

- Υλοποιήθηκαν ενέργειες προώθησης των ηλεκτρονικών διαγωνισμών ακινήτων (e-auction) με newsletters, Δελτία Τύπου κ.α
- Πραγματοποιήθηκαν φωτογραφίσεις και εναέριες λήψεις drone ακίνητων προς αξιοποίηση

Παρουσία και συμμετοχή σε εξειδικευμένα συνέδρια (Real Estate και Οικονομία)

- Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της εξωστρέφειας της Εταιρείας συμμετείχαμε σε υβριδικές εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO NORTH 2021, το DELPHI ECONOMIC FORUM 2021, το TRIBUTE DELPHI EVENT 2021, το FORTUNE CEO INITIATIVE κ.α.
- Οι δράσεις και η στρατηγική της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.

Επανασχεδιασμός εταιρικής ταυτότητας

Σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Νεότερων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού (ΥΠΠΟΑ) και στο πλαίσιο της υλοποίησης του χρηματοδοτούμενου έργου του ΕΣΠΑ «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' Φάση)» επανασχεδιάστηκε η εταιρική ταυτότητα του Αχίλλειου Μουσείου.

Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Τέλος, η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων σε συνεργασία με την Εθνική Λυρική Σκηνή, τον Δήμο Θεσσαλονίκης, το Ινστιτούτο Εμπορίου κλπ. Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ υποστήριξε την αθλητική διοργάνωση του Παγκοσμίου Πρωταθλήματος Ιστιοπλοΐας 2021 ενώ παράλληλα υλοποιήθηκαν πλήθος ενεργειών ενίσχυσης λειτουργιών των τοπικών κοινωνιών καθώς και ευπαθών ομάδων.

Α.18. Εξυγίανση και Εκσυγχρονισμός Χαρτοφυλακίου - Εκσυγχρονισμός του Μητρώου Ακινήτων – 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 :

α) στην μεγιστοποίηση του χαρτοφυλακίου με την συνεχή απεικόνιση των ακινήτων στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) και των διαχειριστικών του πράξεων ή την διόρθωση γεωμετρίας ή την ταυτοποίηση των ακινήτων με το κτηματολόγιο ενώ παράλληλα με τη συνεχή ενημέρωση του Συστήματος Διαχείρισης Ακινήτων (MIS) - και διατήρηση του φυσικού αρχείου.

Ταυτόχρονα και με την διασφάλιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων με ενέργειες δήλωσης στο κτηματολόγιο ή την διασφάλιση του χαρακτήρα του ακινήτου με ενστάσεις επί των δασικών χαρτών.

β) στην εξυγίανση του χαρτοφυλακίου με τον προσδιορισμό ακινήτων που η ΕΤΑΔ δεν διαθέτει διαχειριστική αρμοδιότητα και δεν δύναται να αξιοποιηθούν.

Αναλυτικά ο Τομέας Μητρώου προέβη στις κάτωθι ενέργειες:

1. Μεγιστοποίηση Αξίας Χαρτοφυλακίου με συνεχή επικαιροποίηση του μητρώου περιγραφικού και γεωγραφικού και συγκεκριμένα:

- Εμπλουτισμός γεωγραφικής βάσης και εισαγωγή δεδομένων.

Συνολικά έχουν απεικονιστεί 678 νέα ακίνητα στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) ενώ οι γεωμετρίες ανέρχονται άνω των 1.000 καθώς πολλά από τα ακίνητα αποτυπώνονται σύμφωνα με το διάγραμμα του τίτλου και με την αντίστοιχη γεωμετρία τους στο Κτηματολόγιο.

Παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν πάνω από 300 επικαιροποιήσεις υφιστάμενων γεωμετριών είτε με την ψηφιοποίηση τοπογραφικών διαγραμμάτων είτε με την ταυτοποίηση τους με το Κτηματολόγιο.

- Εμπλουτισμός περιγραφικής βάσης στο Συστήματος Διαχείρισης Ακινήτων (MIS)

- Πραγματοποιούνται καθημερινές ενημερώσεις στα υποσυστήματα μητρώου, εντός του 2021 έχουν υλοποιηθεί 100 νέες καταγραφές δημοσίων ακινήτων ενώ έχουν επικαιροποιηθεί οι καρτέλες περισσότερων από 2.000 ακινήτων.
- Καθημερινά ανάρτηση εγγράφων, Κτηματολογικών φύλλων-διαγραμμάτων κ.λπ.

2. Έργα Ειδικού Σκοπού για τον εμπλουτισμό του Χαρτοφυλακίου

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

Δημιουργήθηκε εφαρμογή με την απεικόνιση 7.500 περίπου ακινήτων στην Γεωπύλη της εταιρείας συνδεδεμένα με τα σαρωμένα απογραφικά τους δελτία και μεθοδολογία με την ροή ενεργειών για τον έλεγχο και ενημέρωση του χαρτοφυλακίου.

3. Δασικοί Χάρτες

Ανάλυση των ακίνητων που είναι αποτυπωμένα στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) σε σχέση με τις αναρτήσεις των αναθεωρημένων δασικών χαρτών 2021 και με καταληκτική ημερομηνία ενστάσεων τέλη του 2021-2022 , δρομολόγηση ενεργειών - ενστάσεων σε συνεργασία Τομέα Ωρίμανσης για τα ακίνητα που έχουν μεταγραφεί ή βρίσκονται σε καθεστώς μεταγραφής, σύνολο 140 ακίνητα. Δημιουργήθηκαν για 55 ακίνητα προεκτιμήσεις από τον Δασολόγο και από αυτά 33 πορωθήκαν για ενστάσεις.

4. Μεταγραφές

Ολοκληρώθηκαν οι τεχνικοί έλεγχοι 1585 νέων ακινήτων και εξ' αυτών διαβιβάστηκαν 123 στον Τομέα Νομικής Υποστήριξης για εισήγηση στο ΔΣ για την μεταγραφή τους σύμφωνα με τον Ν. 4389. Απορρίφθηκαν συνολικά 668 ακίνητα. Αναλυτικά οι λόγοι εξαίρεσης στις οποίες εμπίπτουν ολικώς ή τμήματος είναι:

ΕΙΔΟΣ ΕΞΑΙΡΕΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
NATURA	214
RAMSAR	5
ΔΑΣΙΚΑ	317
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ	40
ΚΦ/ΚΧ	74
ΛΟΙΠΟΙ ΛΟΓΟΙ (ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ, ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ,ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΕΜΒΔΟ ΚΛΠ)	18
ΣΥΝΟΛΟ	**668**

Τα υπόλοιπα 794 ακίνητα χρήζουν περαιτέρω διερεύνηση, έλεγχο για το ιδιοκτησιακό και γενικότερα για το ειδικό καθεστώς που τα διέπουν.

Ωρίμανση ακινήτων

Το 2021, στο πλαίσιο της ωρίμανσης ακινήτων, ολοκληρώθηκαν από τον Τομέα Τεχνικής Ωρίμανσης, οι ακόλουθες ενέργειες:

- Τεχνική και νομική ωρίμανση δεκαεπτά (17) ακίνητων ΑΒΚ σε Λάρισα, Δράμα, Σέρρες, Κοζάνη, Αιτ/νία, Καβάλα, Χίο, Ιωάννινα, Θεσ/νίκη, Ηράκλειο, Αχαΐα, Αττική, Αργολίδα, Χανιά, Πιερία, Κω, Κορινθία και Σάμο.
- Ολοκλήρωση τεχνικής ωρίμανσης με την τακτοποίηση έξι (6) ακινήτων με τον Ν. 4495/2017 σε Αχαΐα, Μύκονο, Πάρο, Χίο και Κέρκυρα, Σάμο,
- Τεχνική διερεύνηση – ωρίμανση δέκα (10) ακινήτων ΠΕΚΕΠΠ (Περιφερειακά Κέντρα Επιχειρήσεων Πολιτικής Προστασίας) σε Λάρισα, Ρόδο, Αχαΐα και Αττική
- Τεχνική και νομική ωρίμανση τεσσάρων (4) τουριστικών ακίνητων, των Τ.Π. Ζαχάρως, Παλαιοκαστρίτσας, Μεθάνων και του Ξενία Καλεντζίου.
- Τεχνική διερεύνηση – Παραχωρήσεις: Γούρνες Ηρακλείου, Ξενία Καρτερού, Ξενία Δράμας, Ξενία Σερρών, Ξενία Δελφών, Μεταξύ Α – Β Βούλας (Vivemar), Κτήμα Ρίο Πατρών, Τ.Π. Λουμπαδιάρη, Ξένιος Ζευς Αρχ. Ολυμπία, Μαρίνα Καλαμάτας, Παραλιακά Ακίνητα Αλίμου και σε επτά (7) ΑΒΚ σε Πρέβεζα, Λάρισα, Αττική, Ιωάννινα, Κέρκυρα και Κόρινθο.
- Τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος για την ανταλλαγή ακινήτων μεταξύ ΕΤΑΔ και ΕΝΑΕ, για τα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά.

Από τον Τομέα Τεχνικής Ωρίμανσης, είναι **σε εξέλιξη**:

Επίλυση τεχνικών θεμάτων σημαντικών ακινήτων με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αξιοποίηση, όπως Ριγανόκαμπος, Ξενία Καρτερού, Τ.Π. Σουνίου, Ξενία Τσαγκαράδας, η πολεοδομική διερεύνηση του ΑΒΚ 2003 Θεσ/νίκης (ΔΕΘ) και 50 ακινήτων του Παραλιακού Μετώπου Θεσ/νίκης κ.α.

Τεχνικός έλεγχος και σύνταξη τοπογραφικών των ΧΕΥ 1, 5, 10, 12, 14, 15 & 16. Σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία διόρθωσης της Πράξης Εφαρμογής στο ΧΕΥ 7 (Κόμβος Κηφισιάς).

Ο Τομέας Ωρίμανσης συνδράμει ως σύμβουλος σε τεχνικά θέματα που αφορούν ακίνητα του ΤΑΙΠΕΔ προς πώληση, μέσω πλατφόρμας e-auction καθώς και παροχή στοιχείων για ακίνητα του Παρακτίου Μετώπου Αττικής.

Προστασία ακινήτων

Ολοκληρώθηκαν αποψιλώσεις και καθαρισμοί για λόγους υγιεινής και αντιπυρικής προστασίας αστικών ελεύθερων ακινήτων χωρικής αρμοδιότητας των περιφερειακών κλιμακίων της ΕΤΑΔ.

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

- Ανάπτυξη και παραμετροποίηση του λογισμικού real estate Thesis με στόχο την έναρξη της παραγωγικής του λειτουργίας, εντός του 2022.
- Τοποθέτηση οπτικής ίνας και ενεργού εξοπλισμού στην Ακτή Βουλιαγμένης
- Μετάβαση ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στο cloud (Microsoft 365)
- Ολοκλήρωση υποδομής μηχανογράφησης των Υποκαταστημάτων ΙΠ Υπάτης, ΙΠ Καϊάφας, ΙΠ Αιδηψός, ΙΠ Νιγρίτας
- Σχεδιασμός συστήματος αποστολής ηλεκτρονικών παραστατικών e-invoice με αυτόματη αποστολή στην ΑΑΔΕ και το κύκλωμα mydata για όλα τα σημεία πώλησης της εταιρείας

Α.20. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Σύμφωνα με την από 02/06/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου, εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 παρ. 2 περ. ιδ του Κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της Εταιρείας κατόπιν της απόφασης της υπ' αριθμ. 636/26.05.2021 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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 2022.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

• Εκδόθηκαν ενημερωτικά σημειώματα αποτελεσμάτων διενέργειας συναντήσεων εφαρμογής της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πραγματοποιήθηκαν στη διάρκεια του 2021.
• Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το 2022.
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 2020 και των τριών πρώτων τριμήνων 2021).

Α.21. Επιχειρησιακές Διαδικασίες

Στη συνέχεια της καταγραφής είκοσι τριών (23) επιχειρησιακών διαδικασιών, οι οποίες αφορούν τόσο στην ωρίμανση και την αξιοποίηση των ακινήτων, όσο και σε βασικές υποστηρικτικές δραστηριότητες καθορίστηκαν οι «ιδιοκτήτες» της κάθε διαδικασίας σε επίπεδο υπηρεσιακής μονάδας, καθώς και οι υπεύθυνοι επικοινωνίας από την κάθε Μονάδα προκειμένου να καταγράψουν τυχόν παρατηρήσεις, σχόλια και προτάσεις αναμόρφωσης των διαδικασιών κατά το πρώτο στάδιο εφαρμογής τους. Μέσα από τη στενή συνεργασία των εμπλεκόμενων υπηρεσιακών μονάδων κρίθηκε αναγκαία η επικαιροποίηση, εντός του 2021, συγκεκριμένων διαδικασιών με γνώμονα την ενίσχυση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των λειτουργιών της εταιρείας, ενώ παράλληλα εμπλουτίστηκαν τα checklist εγγράφων και κριτηρίων στο πεδίο της ωρίμανσης των ακινήτων και της ενημέρωσης του συστήματος μητρώου ακινήτων.

Στο τέταρτο τρίμηνο του 2021 ξεκίνησε η διαδικασία της δημιουργίας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης και ESG (Περιβάλλον, Κοινωνία, Διακυβέρνηση) της εταιρείας.

Α.22. Προοπτικές και Ενέργειες για το 2022

Για το 2022 αναμένεται να περιοριστούν σημαντικά οι αρνητικές επιπτώσεις του COVID -19 και τα έσοδα της εταιρίας αναμένεται να ανακάμψουν και να προσεγγίσουν τα μεγέθη της περιόδου πριν την πανδημία τόσο σε επίπεδο μισθώσεων όσο και σε επίπεδο επιχειρηματικών μονάδων

Αναφορικά με το 2022, 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.
Στρατηγικός 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 2022-2023

- **α)** Έγκριση 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)** Ένταξη σε παραγωγική λειτουργία του νέου λογισμικού παρακολούθησης ακινήτων Thesis
- **στ)** Έναρξη έργου ψηφιοποίησης αρχείου ΕΤΑΔ
- **ζ)** Τροποποίηση και εφαρμογή νέου Κανονισμού Προσωπικού
- **η)** Εφαρμογή νέας εταιρικής ταυτότητας
- **θ)** Σχεδιασμός και υλοποίηση νέου συστήματος αξιολόγησης εργαζομένων της ΕΤΑΔ
- **ι)** Σχεδιασμός νέων ευέλικτων διαδικασιών του Ανθρώπινου Δυναμικού μέσα στο 2021 και ανάπτυξη τους το 2022
- **ια)** Ανάλυση Εργασιακών ρόλων της ΕΤΑΔ – περιγραφές θέσεων εργασίας 2022 – 2023
- **ιβ)** Ανάλυση Εκπαιδευτικών Αναγκών Εργαζομένων της ΕΤΑΔ

Α.24. Μεταγενέστερα γεγονότα

α) Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.

β) Σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, διορίσθηκαν νέα μέλη Δ.Σ. όπως σχετικώς αναφέρεται στην ενότητα Α.2.

γ) Τέλος, σημαντικό είναι αναφέρουμε ότι οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία κατά το 1ο τρίμηνο του 2022, έχουν οδηγήσει σε μεγάλες αυξήσεις στις τιμές της ενέργεια, όσο και του πληθωρισμού.

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα που να επηρεάζουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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.

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	13.000	6.758
	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	3.720	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	60.013	-
	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	74.416	-

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	726.336

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	3.327.340	4.345.761

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	550.319	315.484

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	676.040	902.715
Έσοδα από μερίσματα	-	241.750

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, στα € 409.390 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανήλθαν στα € 491.078. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	205.921
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	203.469	285.157
	409.390	**491.078**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 ανέρχονται στα € 1.173.509 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2020 – 31.12.2020 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.154.676.

Η παρούσα έκθεση υπογράφεται από τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου Αναστασιάδη Γρηγόριο, Γκλαβά Θεόδωρο, Κανδαράκη Μιχαήλ, Μπαλωμένο Παναγιώτη και Σαΐπη Άννα, με την επισήμανση ότι η θητεία τους άρχισε μετά τις 08.03.2022 και συνεπώς στηρίχτηκαν σε στοιχεία και εκτιμήσεις της εκτελεστικής Διοίκησης

Αθήνα, 11/08/2022

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης	**Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου**
Στέφανος Δ. Βλαστός	**Διευθύνων Σύμβουλος**
Παναγιώτης Μπαλωμένος	**Εντεταλμένος Σύμβουλος**
Άννα Σαΐπη	**Μέλος Δ.Σ.**
Μιχάλης Κανδαράκης	**Μέλος Δ.Σ.**
Θεόδωρος Γκλάβας	**Μέλος Δ.Σ.**
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	**Μέλος Δ.Σ.**

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 2021, 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 2021, 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 31/12/2021 συνολικού ποσού € 0,9 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφηθείσας τη χρήση 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη σχετικά με την αξία των εν λόγω υποχρεώσεων και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Ομίλου.

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, 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 και δικαστικών δαπανών. Κατά των ανωτέρω Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει ασκήσει εμπροθέσμως, τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Με την υπ' αριθ. 3747/06.09.2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της διαιτητικής απόφασης 20/2019. Η τελική έκβαση των παραπάνω αγωγών – προσφυγών 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 31.12.2021.

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, 11/08/2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Παναγιώτης Χριστόπουλος

ΑΜ ΣΟΕΛ 28481

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 17564 Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2021	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2021	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	53.850.382	55.159.615	53.850.382	55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	86.552	119.073	86.552	119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.090.522.303	1.027.519.190	1.090.522.303	1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	329.342	325.463	329.342	325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	26.441.090	31.901.522	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	41.084.561	43.933.795	41.084.561	43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	812.998	823.838	812.998	823.838
Σύνολο		**1.213.127.228**	**1.159.782.495**	**1.213.515.678**	**1.154.710.514**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	950.058	778.722	950.058	778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	11.040.927	23.969.144	11.040.927	23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	22.263.250	19.653.207	22.263.250	19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	412.358	399.805	412.358	399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	100.257.487	101.884.687	100.257.487	101.884.687
Σύνολο		**134.924.080**	**146.685.565**	**134.924.080**	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.348.051.308**	**1.306.468.060**	**1.348.439.758**	**1.301.396.079**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	904.964.031	852.765.260	902.811.913	850.612.695
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(85.940.202)	(96.204.824)	(83.399.631)	(99.124.234)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.128.073.829**	**1.065.610.436**	**1.128.462.282**	**1.060.538.461**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.726.530	2.010.910	1.726.530	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	5.16	44.335.073	44.215.657	44.335.073	44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	10.303.771	10.878.084	10.303.771	10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	30.849.234	42.889.440	30.849.234	42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	81.417.374	83.278.127	81.417.374	83.278.127
Σύνολο		**168.631.982**	**183.272.218**	**168.631.982**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	33.156.610	34.928.601	33.156.607	34.928.596
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	12.060.801	14.757.026	12.060.801	14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	6.128.085	7.899.778	6.128.085	7.899.778
Σύνολο		**51.345.496**	**57.585.405**	**51.345.493**	**57.585.400**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.348.051.308**	**1.306.468.060**	**1.348.439.758**	**1.301.396.079**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Κύκλος εργασιών	5.23	37.446.171	36.889.739	37.446.171	36.889.739
Κόστος πωληθέντων	5.24	(17.164.027)	(17.826.760)	(17.164.027)	(17.826.760)
Μικτό κέρδος		**20.282.144**	**19.062.978**	**20.282.144**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	5.989.311	1.337.911	5.989.311	1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		22.424.938	(26.116.538)	22.424.938	(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.24	(12.272.278)	(13.257.238)	(12.272.278)	(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.24	(3.054.695)	(3.093.717)	(3.054.695)	(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(6.621.881)	(3.445.663)	(6.621.881)	(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(2.711.078)	(589.361)	(2.711.078)	(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**24.036.460**	**(26.101.627)**	**24.036.460**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	2.331.646	2.678.443	2.331.646	2.920.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(913.687)	(229.650)	(913.687)	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(5.459.981)	(3.904.657)	-	-
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	43.585	(231.092)	43.585	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(446)	(21.428)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**43.139**	**(252.520)**	**43.585**	**(231.092)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**20.037.576**	**(27.810.012)**	**25.498.003**	**(23.642.176)**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)		2.044.312	319.998	2.364.310
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2020	**309.050.000**	**784.548.406**	**(56.334.814)**	**1.037.263.592**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(27.557.491)	(27.557.491)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(252.520)	-	(252.520)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(252.520)**	**(27.557.491)**	**(27.810.011)**
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**	**852.765.260**	**(96.204.824)**	**1.065.610.436**
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.747.363**	**(96.605.641)**	**1.063.191.722**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)		2.017.897	400.818	2.418.715
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2021	**309.050.000**	**852.765.260**	**(96.204.823)**	**1.065.610.437**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	19.994.438	19.994.438
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	43.139	-	43.139
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**43.139**	**19.994.438**	**20.037.577**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	56.151.715	-	56.151.715
Παραχώρηση παγίων	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Πώληση παγίου	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**904.964.031**	**(85.940.202)**	**1.128.073.829**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	111.328	313.790	425.118
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.374.413**	**(63.400.633)**	**1.028.023.780**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(23.411.084)	(23.411.084)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(231.092)	-	(231.092)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(231.092)**	**(23.411.084)**	**(23.642.176)**
Παραχώρηση παγίων	-	(3.213.326)	(13.487.374)	(16.700.700)
Πώληση παγίου	-	(1.174.855)	1.174.855	-
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	72.857.555	-	72.857.555
Υπόλοιπα την 31/12/2020	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.234)**	**1.060.538.460**
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.744.534**	**(99.463.068)**	**1.060.331.466**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	(131.839)	338.834	206.995
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.234)**	**1.060.538.461**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	25.454.419	25.454.419
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	43.585	-	43.585
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**43.585**	**25.454.419**	**25.498.004**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	56.151.715	-	56.151.715
Παραχώρηση παγίων	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Πώληση παγίου	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**902.811.913**	**(83.399.631)**	**1.128.462.282**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020-31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020-31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ιδιοχρ/νων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	5.1	1.981.710	2.073.701	1.981.710	2.073.701
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.442	48.597	57.442	48.597
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	5.19	(575.330)	(575.330)	(575.330)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.17	(505.788)	(519.279)	(505.788)	(519.279)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων		(82.016)	-	(82.016)	-
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	259.913	137.795	259.913	137.795
Λοιπές Προβλέψεις		6.483.299	3.445.663	6.483.299	3.445.663
Αναστροφή προβλέψεων		(138.582)	-	(138.582)	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(22.424.938)	26.116.538	(22.424.938)	26.116.538
Ζημιές από απαναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων		1.007	-	1.007	-
Διαγραφές παγίων		1.133.409	-	1.133.409	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(98.434)	34.310	(98.434)	34.310
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		5.459.981	3.904.657	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	-	(241.750)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	(2.331.646)	(2.678.443)	(2.331.646)	(2.678.443)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	913.687	229.650	913.687	229.650
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**10.138.991**	**4.671.208**	**10.138.991**	**4.671.208**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(171.336)	(260.452)	(171.336)	(260.452)
Μείωση απαιτήσεων		9.592.336	22.116.182	9.592.336	22.116.182
Μείωση υποχρεώσεων		(21.991.396)	(20.989.334)	(21.991.396)	(20.989.334)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(512.773)	(15.000)	(512.773)	(15.000)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(2.944.177)**	**5.522.605**	**(2.944.177)**	**5.522.605**

Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(1.814.671)	(511.627)	(1.814.671)	(511.627)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		750.441	659.794	750.441	659.794
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		1.085.070	155.790	1.085.070	155.790
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων		-	166.750	-	166.750
Τόκοι εισπραχθέντες		1.434.933	1.393.736	1.434.933	1.393.736
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.455.773**	**1.864.443**	**1.455.773**	**1.864.443**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(68.829)	(210.811)	(68.829)	(210.811)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(57.414)	(56.683)	(57.414)	(56.683)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(12.553)	3.326.956	(12.553)	3.326.956
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(138.796)**	**3.059.462**	**(138.796)**	**3.059.462**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**(1.627.200)**	**10.446.510**	**(1.627.200)**	**10.446.510**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**101.884.687**	**91.438.177**	**101.884.687**	**91.438.177**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**100.257.487**	**101.884.687**	**100.257.487**	**101.884.687**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 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

Γρηγόριος Αναστασιάδης	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Παναγιώτης Μπαλωμένος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Άννα Σαΐτη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Θεόδωρος Γκλάβας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Μιχαήλ Κανδαράκης	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή

χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.Εντός του 2022 αναμένεται να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

Επίδραση COVID -19

Το 2021 συνεχίζεται και επηρεάζεται από την εξάπλωση της πανδημίας του COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν. Η εμφάνιση των μεταλλάξεων του κορωνοϊού κατά το 2ο εξάμηνο οδήγησαν σε επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων και δεν αφήναν πολλά περιθώρια εφησυχασμού Ωστόσο, το εμβολιαστικού προγραμμάτο και η ήπια συμπτωματολογία της νέας μετάλλαξης επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων και έχουν δημιουργήσει στο τέλος της κλειόμενης χρήσης και κατά τη διάρκεια του 2022 συγκρατημένη αισιοδοξία ότι οδηγούμαστε προς το τέλος της πανδημίας.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεχίζουν να έχουν πρωταρχικό μέλημα την προστασία της υγείας των εργαζομένων και τον περιορισμό της εξάπλωσης του ιού, καθώς και η ελαχιστοποίηση της αναπόφευκτης επίδρασης στην οικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) και οι περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας συνεχίστηκαν και το 2021. Ωστόσο, η Εταιρεία αναμένει να λάβει από το Ελληνικό Δημόσιο, ποσό ύψους 8,24 εκ. ως επιδότηση μισθωμάτων. Κατά την διάρκεια του 2021, έχουν καταβληθεί € 552χιλ., ενώ το 2022 καταβλήθηκαν επιπλέον € 4,79εκ.

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 2021 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 2021 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 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

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.

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 σχετιζόμενο 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.

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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.

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 περιόδου 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:

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

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

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

  Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
  Λοιπές απαιτήσεις

β) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

γ) Απομείωση

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

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

Απομείωση συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που έχουν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για εκτέλεση συγκεκριμένων έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Τα χρεολύσια των δανείων και οι τόκοι τους πληρώνονται κατά βάση από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3.12. 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.

Η Επιτροπή Ερμηνείας των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), απαντώντας σε ερώτηση σχετικά με το πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 8 του Ν.3198/1955 σχετικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης, εξέδωσε οριστική Απόφαση σύμφωνα με την οποία η εταιρεία κατανέμει τις συνταξιοδοτικές παροχές του προσωπικού ανά έτος υπηρεσίας στους εργαζομένους, κατά την περίοδο των τελευταίων 16 ετών πριν από την αποχώρηση των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τους όρους εγκατάστασης για τη λήψη πλήρους σύνταξης. Το διάστημα αυτό αποτελεί την εύλογη βάση για τον σχηματισμό της σχετικής πρόβλεψης (όπως ορίζεται στην επόμενη παράγραφο) καθώς πέραν αυτής της περιόδου οι συνταξιοδοτικές τους παροχές δεν αυξάνονται ουσιωδώς.

Λογική βάση για την ολοκλήρωση της πρόβλεψης για αποζημίωση απόλυσης θεωρείται η ηλικία των 62 ετών, άρα η κατανομή των συνταξιοδοτικών παροχών γίνεται από 46 έως 62 έτη, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων που αποδεικνύεται ότι η ηλικία συνταξιοδότησης είναι μεγαλύτερη των 62 ετών, οπότε ο χρόνος εκκίνησης ποικίλλει ανάλογα.

Με βάση τα παραπάνω, η εφαρμογή της ανωτέρω τελικής Απόφασης έχει αντιμετωπιστεί ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την αρχή της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8 (σημείωση 3.25).

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 € 56,15 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 218 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2021 ποσού € 91 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. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

Σύμφωνα με την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), αναφορικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης, στο πλαίσιο προγράμματος καθορισμένων παροχών, (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε εργαζομένους») οι οικονομικές οντότητες οι οποίες συντάσσουν Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») υποχρεούνται να αλλάξουν τον τρόπο που υπολογίζουν την αποζημίωση των προβλέψεων που καταβάλλεται στους εργαζομένους οι οποίοι αποχωρούν λόγω συνταξιοδότησης.

Η απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών που ήρθε στην δημοσιότητα τον Μάϊο του 2021 με τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», περιλαμβάνει επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Σύμφωνα με την συγκεκριμένη απόφαση, αλλάζει ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα το ΔΛΠ19. Μέχρι πρότινος οι εταιρείες υπολόγιζαν τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη (μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012) ή (μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων).

Πλέον, οι παροχές κατανέμονται στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Η εφαρμογή της ως άνω οριστικής απόφασης έχει αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Η εφαρμογή των παραπάνω έχει επηρεάσει για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων:

- Την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2019 και 31/12/2020
- Την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικού Εισοδήματος της χρήσης 2020

Η επίδραση της αλλαγής λογιστικής πολιτικής στις ανωτέρω καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019 - Όμιλος

	Δημοσιευμένο 31/12/2019	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.307.533			55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	110.727			110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.000.529.516			1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	246.068			246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	34.130.160	α)	1.939.193	36.069.352
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330			59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	834.678			834.678
Σύνολο	**1.150.684.012**		**1.939.193**	**1.152.623.204**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	518.270			518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	24.193.879			24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	25.561.990			25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761			3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177			91.438.177
Σύνολο	**145.439.077**		-	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.296.123.089**		**1.939.193**	**1.298.062.281**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	782.504.094	β)	2.044.312	784.548.406
Αποτελέσματα εις νέον	(56.654.812)	γ)	319.999	(56.334.814)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.034.899.282**		**2.364.311**	**1.037.263.592**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.063.303	δ)	(425.118)	1.638.185
Λοιπές προβλέψεις	47.301.917			47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	11.397.363			11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	57.592.218			57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.912.178			84.912.178
Σύνολο	**203.266.979**		**(425.118)**	**202.841.861**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33.595.484			33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510			15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.416.834			8.416.834
Σύνολο	**57.956.828**		-	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.296.123.089**		**1.939.193**	**1.298.062.281**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στις «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους €1.939.193.
β) Η επίδραση στα αποθεματικά από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 111.328 και στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους €1.932.984.
γ) Η επίδραση στα αποτελέσματα εις νέον από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 313.790 (κέρδος) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους €6.209.
δ) Η επίδραση στις προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (425.118)

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 31/12/2019	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.307.533			55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	110.727			110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.000.529.516			1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	246.068			246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540			26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330			59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	834.678			834.678
Σύνολο	**1.143.383.392**		-	**1.143.383.392**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	518.270			518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	24.193.879			24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	25.561.990			25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761			3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177			91.438.177
Σύνολο	**145.439.077**		-	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.288.822.469**		-	**1.288.822.469**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	782.263.085	α)	111.328	782.374.413
Αποτελέσματα εις νέον	(63.714.423)	β)	313.790	(63.400.633)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.027.598.662**		**425.118**	**1.028.023.780**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.063.303	γ)	(425.118)	1.638.185
Λοιπές προβλέψεις	47.301.917			47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	11.397.363			11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	57.592.218			57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.912.178			84.912.178
Σύνολο	**203.266.979**		**(425.118)**	**202.841.861**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33.595.484			33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510			15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.416.834			8.416.834
Σύνολο	**57.956.828**		-	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.288.822.470**		-	**1.288.822.469**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 111.328.
β) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 313.790.
γ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (425.118).

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2020 – Όμιλος

	Δημοσιευμένο 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.159.615			55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	119.073			119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.027.519.190			1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	325.463			325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	29.689.801	α)	2.211.720	31.901.522
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795			43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	823.838			823.838
Σύνολο	**1.157.570.774**		**2.211.720**	**1.159.782.495**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	778.722			778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	23.969.144			23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	19.653.207			19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805			399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687			101.884.687
Σύνολο	**146.685.565**		**-**	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.304.256.339**		**2.211.720**	**1.306.468.060**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	850.747.363	β)	2.017.897	852.765.260
Αποτελέσματα εις νέον	(96.605.641)	γ)	400.818	(96.204.824)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.063.191.721**		**2.418.715**	**1.065.610.436**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-		-	-
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**1.063.191.721**		**2.418.715**	**1.065.610.436**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.217.905	δ)	(206.995)	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	44.215.657			44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	10.878.084			10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	42.889.440			42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	83.278.127			83.278.127
Σύνολο	**183.479.213**		**(206.995)**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34.928.601			34.928.601
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026			14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.899.778			7.899.778
Σύνολο	**57.585.405**		**-**	**57.585.405**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.304.256.339**		**2.211.720**	**1.306.468.060**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στις «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους € 2.211.720 (2019: € 1.939.193, 2020: € 272.527).

β) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» οφείλεται: i) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στην Εταιρεία, ύψους € (131.839) (2019: € 111.328, 2020: € (243.167)) και ii) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους € 2.149.735 (2019: € 1.932.984, 2020: € 216.751)

γ) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» οφείλεται: i) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στην Εταιρεία, ύψους € 338.834 (2019: € 313.790., 2020: € 25.043) και ii) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους € 61.985 (2019: € 6.209, 2020: € 55.776).

δ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (206.994) (2019: € (425.118), 2020: € 218.124).

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2020 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.159.615			55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	119.073			119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.027.519.190			1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	325.463			325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540		-	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795			43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	823.838			823.838
Σύνολο	**1.154.710.514**		-	**1.154.710.514**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	778.722			778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	23.969.144			23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	19.653.207			19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805			399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687			101.884.687
Σύνολο	**146.685.565**		-	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.301.396.079**		-	**1.301.396.079**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	850.744.534	α)	(131.839)	850.612.695
Αποτελέσματα εις νέον	(99.463.068)	β)	338.834	(99.124.234)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.060.331.466**		**206.995**	**1.060.538.461**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.217.905	γ)	(206.995)	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	44.215.657			44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	10.878.084			10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	42.889.440			42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	83.278.127			83.278.127
Σύνολο	**183.479.213**		**(206.995)**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34.928.596			34.928.596
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026			14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.899.778			7.899.778
Σύνολο	**57.585.400**		-	**57.585.400**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.301.396.079**		-	**1.301.396.079**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (2019: € 111.328, 2020: € (243.167))
.

β) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 ύψους € 338.834 (2019: € 313.790., 2020: € 25.043) και

γ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (206.994) (2019: € (425.118), 2020: € 218.124).

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020 – Όμιλος

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Κύκλος εργασιών	36.889.739			36.889.739
Κόστος πωληθέντων	(17.846.914)	α)	20.154	(17.826.760)
Μικτό κέρδος	**19.042.824**		**20.154**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.337.911			1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	(26.116.538)			(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(13.257.238)			(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(3.093.717)			(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(3.445.663)			(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(589.361)			(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(26.121.781)**		**20.154**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.678.443			2.678.443
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(234.539)	β)	4.889	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	(3.960.433)	γ)	55.776	(3.904.657)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.075	δ)	(243.167)	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	(238.180)	στ)	216.751	(21.428)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	**(226.104)**		**(26.416)**	**(252.520)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(27.864.414)**		**54.403**	**(27.810.011)**

Επεξήγηση:
α) Η επίδραση στο «Κόστος Πωληθέντων» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 20.154.
β) Η επίδραση στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 4.889.
γ) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων» οφείλεται στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους € 55.776.
δ) Η επίδραση στις «Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (243.167).
στ) Η επίδραση στην «Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΠΛ 19 στις συγγενείς, ύψους € 216.751.

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Κύκλος εργασιών	36.889.739			36.889.739
Κόστος πωληθέντων	(17.846.914)	α)	20.154	(17.826.760)
Μικτό κέρδος	**19.042.824**		**20.154**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.337.911			1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	(26.116.538)			(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(13.257.238)			(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(3.093.717)			(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(3.445.663)			(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(589.361)			(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(26.121.781)**		**20.154**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.920.193			2.920.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(234.539)	β)	4.889	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	-		-	-
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.075	γ)	(243.167)	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	-			-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	**12.075**		**(243.167)**	**(231.092)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(23.424.052)**		**(218.124)**	**(23.642.176)**

Επεξήγηση:
α) Η επίδραση στο «Κόστος Πωληθέντων» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 20.154.
β) Η επίδραση στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 4.889.
γ) Η επίδραση στις «Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (243.167).

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:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	10.163.456	23.229.455
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	41.084.561	43.933.795
Λοιπές απαιτήσεις	21.264.574	18.504.885
Δεσμευμένες καταθέσεις	412.358	399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	100.257.487	101.884.687
Καθαρή Λογιστική Αξία	**173.182.436**	**187.952.627**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 30,80 εκ (2020: € 43,71 εκ.) και € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 31/12/2021 και 31/12/2020 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2021			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	30.849.235	-	30.849.235
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	49.316.892	32.100.482	81.417.375
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	23.099.501	-	-	23.099.501
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	12.060.801	-	-	12.060.801
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.883.729	-	-	3.883.729
Σύνολο	**39.044.031**	**80.166.127**	**32.100.482**	**151.310.640**

	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	-	51.353.277	31.924.851	83.278.128
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**	**93.526.835**	**32.640.733**	**171.913.520**

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 € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 εκ.) και € 30,80 εκ. (2020: € 42,82 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 2021 και 2020.

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 1/1/2020	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2021	**79.804.363**	**3.314.220**	**11.389.326**	**12.001**	**94.519.912**
Προσθήκες χρήσης	369.711	16.997	475.254	891.389	1.753.351
Πωλήσεις/Διαγραφές	(1.678.004)	(100.087)	(114.707)	-	(1.892.798)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**78.496.071**	**3.231.129**	**11.749.873**	**903.390**	**94.380.465**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2021	**(30.649.414)**	**(2.094.940)**	**(6.615.943)**	**-**	**(39.360.297)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.439.031)	(168.700)	(318.423)	-	(1.926.155)
Πωλήσεις / διαγραφές	635.232	53.114	68.023	-	756.369
Υπόλοιπο 31/12/2021	**(31.453.213)**	**(2.210.527)**	**(6.866.343)**	**-**	**(40.530.083)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2021	49.154.949	1.219.280	4.773.384	12.001	**55.159.615**
Κατά την 31/12/2021	47.042.858	1.020.603	4.883.530	903.390	**53.850.382**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφές περιουσιακών στοιχείων, συνολικού ύψους αναπόσβεστης αξίας € 1,14 εκ., το μεγαλύτερο μέρος εκ των οποίων αφορά ενσώματα πάγια του υποκαταστήματος Μαρίνας Αλίμου, το οποίο δεν βρίσκεται πλέον υπό την διαχείριση της Εταιρείας.

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

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
1/1/2020-31/12/2020	1.858.669	147.031	68.000	**2.073.702**
1/1/2021 - 31/12/2021	1.770.170	144.639	66.899	**1.981.710**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κατασκευές	891.389	-
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	903.390	**12.001**

Τα «Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία» αφορούν κυρίως εκσυγχρονισμό, αποκατάσταση και αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων των υποκαταστημάτων της Εταιρείας στις περιοχές Φανάρι (Ροδόπη), Καϊάφα, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο (Κέρκυρα), καθώς και την εγκατάσταση υποσταθμού ΔΕΔΔΗΕ στο Σπήλαιο Διρού με την συγχρηματοδότηση του ΕΣΠΑ.

5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις**	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2020	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Προσθήκες	-	64.143	64.143
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2020	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2020	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αποσβέσεις χρήσης	(18.304)	(37.493)	(55.798)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2020	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 1/1/2020	**29.194**	**81.534**	**110.727**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 31/12/2020	**10.890**	**108.184**	**119.073**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Προσθήκες χρήσης	-	55.652	55.652
Διαγραφές χρήσης	-	(40.800)	(40.800)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2021	**48.929**	**200.963**	**249.892**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αποσβέσεις περιόδου	(9.421)	(46.134)	(55.555)
Διαγραφές χρήσης	-	8.184	8.183
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2021	**(47.460)**	**(115.876)**	**(163.340)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2021	**10.890**	**108.184**	**119.073**
Κατά την 31/12/2021	**1.469**	**85.087**	**86.552**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 29,56 εκ. (2020: € 25,23 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2021 και 2020.

Απογραφή 1/1/2020	**1.000.529.516**
Ζημιές Αναπροσαρμογής	(26.116.538)
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	72.857.555
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(1.560.000)
Παραχωρήσεις	(16.700.700)
Πωλήσεις	(1.490.643)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**1.027.519.190**
Απογραφή 1/1/2021	**1.027.519.190**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	56.151.715
Κέρδη αναπροσαρμογής	22.424.938
Παραχωρήσεις	(13.725.900)
Πωλήσεις	(1.847.640)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**1.090.522.303**

Η μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 1.560.000 κατά την προηγούμενη χρήση, 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 2021, 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 31/12/2021 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 € 495.600. Το συνολικό αντίτιμο της πώλησης ανήλθε σε € 1.652.000 με ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης το 70%.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε και στη πώληση διαμερίσματος στην περιοχή της Θεσσαλονίκης ύψους € 423.000, στη πώληση διαμερισμάτων στη περιοχή της Αττικής ύψους € 835.600, καθώς και εμπορικού καταστήματος στην περιοχή του Αμαρουσίου ύψους € 80.000.

Επίσης η Εταιρεία προχώρησε στη παραχώρηση χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου ύψους € 13.725.900.

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 31.12.2021, 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.»

- 130 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»

- 2.233 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	1615
Γη με κτίσμα	460
Υπόγειος Χώρος	17
Οριζόντια ιδιοκτησία	140
Άλλο	1

- 260 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	222
Γη με κτίσμα	38

- 138 ακίνητα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 133 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 5 τα οποία 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	82
Γη με κτίσμα	32
Οριζόντια ιδιοκτησία	22
Υπόγειος Χώρος	1
Άλλο	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

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

   Για τον προσδιορισμό της αξίας των Ασώματων Ακινητοποιήσεων της Εταιρείας, υπολογίσθηκε καταρχήν η Εμπορική Αξία της ακίνητης περιουσίας, ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας και κατόπιν, προσδιορίσθηκε η αξία του δικαιώματος της Εταιρείας επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, με την εφαρμογή της Έννοιας της Επικαρπίας για νομικό πρόσωπο, σύμφωνα με την οποία η χρήση και

εκμετάλλευση επί μακρού χρόνου ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα σε άλλον, δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 8/10 της αξίας του περιουσιακού στοιχείου υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας.

Στην Εταιρεία, έχει παραχωρηθεί μέχρι τη λήξη της διάρκειάς της (2097), η χρήση και εκμετάλλευση των ακινήτων που ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. και ως εκ τούτου, σύμφωνα με την εφαρμοζόμενη πρακτική και την έννοια της Επικαρπίας, η Αξία των Ασώματων Περιουσιακών Στοιχείων της, δηλαδή η αξία των Δικαιωμάτων Διοίκησης, Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης των ακινήτων του ΕΟΤ δεν μπορεί να ξεπεράσει το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας για τα υπόλοιπα δε ακίνητα προέρχονται από τον ΕΟΤ η αξία υπολογίζεται στο 100%, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας .

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar» 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,, υπό ένταξη στο σχέδιο πόλεως, 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 12,25%) 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.**
2022	**4,60%**
2023	**2,60%**
2024	**1,80%**
2025	**1,50%**
2026	**1,30%**

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 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF Report 2021). Για το έτος 2022 λήφθηκε υπόψη το ποσοστό 3,1% που προβλέπει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, καθώς θεωρήθηκε το πλέον αντιπροσωπευτικό λόγω των ανοδικών τάσεων του πληθωρισμού, ενώ για τα επόμενη έτη λήφθηκε υπόψη το προβλεπόμενο ποσοστό από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF Report 2021).

Έτος	**ΔΤΚ**
2022	**3,10%**
2023	**1,10%**
2024	**1,60%**
2025	**1,80%**
2026	**1,90%**

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 2021, 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 2022 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 143 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 56,15εκ.

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 (2022)	26
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2023-2026)	98
Από 6 έτη και άνω (2027 και εξής)	466
Σύνολο	**590**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2020	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2021	**2.233.088**	**182.846**	**2.415.934**
Προσθήκες χρήσης	61.320	-	61.320
Πωλήσεις / διαγραφές	(22.000)	-	(22.000)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**2.272.408**	**182.846**	**2.455.254**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2021	**(1.907.625)**	**(182.846)**	**(2.090.471)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.442)	-	(57.442)
Πωλήσεις / διαγραφές	22.000	-	22.000
Υπόλοιπο 31/12/2021	**(1.943.067)**	**(182.846)**	**(2.125.913)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2021	**325.463**		**325.463**
Κατά την 31/12/2021	**329.342**		**329.342**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφές περιουσιακών στοιχείων. Τα συγκεκριμένα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν το υποκαταστήματος Μαρίνας Αλίμου, το οποίο δεν βρίσκεται πλέον υπό την διαχείριση της Εταιρείας.

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2020-31/12/2020	24.952	6.649	16.996	**48.597**
1/1/2021 - 31/12/2021	29.494	7.859	20.089	**57.442**

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 Α.Ε.	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Σύνολο
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2020	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.488**	**34.130.160**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	20.040	1.919.153	1.939.193
Αναθεωρημένη απογραφή την 1/1/2020	**3.050.709**	**649.001**	**32.369.642**	**36.069.352**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2020	(92.104)	2.348.730	(6.161.283)	(3.904.657)
Μερίσματα	(241.750)	-	-	(241.750)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2020	-	(233)	(21.195)	(21.428)
31/12/2020	**2.716.855**	**2.997.498**	**26.187.164**	**31.901.517**
Απογραφή 01/01/2021	**2.716.855**	**2.997.498**	**26.187.164**	**31.901.517**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2021	704.831	697.646	(6.862.458)	(5.459.981)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2021	-	(123)	(323)	(446)
31/12/2021	**3.421.686**	**3.695.021**	**19.324.382**	**26.441.090**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	31/12/2021	31/12/2020
MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

Οι επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις ελέγχονται από την Εταιρεία για σκοπούς απομείωσης σε ετήσια βάση ή και οποτεδήποτε υπάρχει ένδειξη απομείωσης ως προς τη λογιστική τους αξία σε σχέση με την εύλογη αξία τους. Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική χρήση δεν προέκυψαν ενδείξεις για απομείωση των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις.

Σε όλες τις συγγενείς επιχειρήσεις η Εταιρεία συμμετέχει από την σύστασή τους.

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	26.912.909	27.813.722	130.924.244	133.209.994	52.729.824	61.033.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	10.882.155	6.495.801	15.134.360	10.344.614	9.592.632	12.586.999
Σύνολο ενεργητικού	**37.795.064**	**34.309.523**	**146.058.603**	**143.554.608**	**62.322.456**	**73.620.269**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.352.946	17.709.064	111.421.937	13.117.738	6.850.444	8.733.176
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.755.586	5.733.250	17.914.301	116.777.847	16.034.485	11.443.891
Σύνολο υποχρεώσεων	**24.108.532**	**23.442.314**	**129.336.238**	**129.895.584**	**22.884.929**	**20.177.067**
Ίδια κεφάλαια	**13.686.532**	**10.867.209**	**16.722.365**	**13.659.023**	**39.437.527**	53.443.201

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα
Πωλήσεις	7.361.682	5.489.144	13.977.199	11.681.793	28.338.002	27.645.915
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**2.819.324**	**(368.416)**	**3.063.883**	**10.315.020**	**(14.005.016)**	**(12.574.047)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(541)	(1.025)	(660)	(43.255)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**2.819.324**	**(368.416)**	**3.063.342**	**10.313.995**	**(14.005.676)**	**(12.617.302)**

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).

Τα συγκριτικά στοιχεία των συγγενών επιχειρήσεων είναι αναθεωρημένα, όπως αναλύεται στη σημείωση 3.25.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.053.485	2.045.849
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10.057.928	-
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	30.805.304	43.706.634
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	26.933	40.400
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**41.084.561**	**43.933.795**

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, συνολικού ύψους € 10,06 εκ., αφορούν την απαίτηση της Εταιρείας από την Μαρίνα Αθηνών (σημείωση 5.8).

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 26,93 χιλ. (2020: € 40,40 χιλ.).

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2021	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2021	**2.059.089**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	812.998	823.838

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2020	**834.678**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2020	**823.838**
Απογραφή 1/1/2021	**823.838**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2021	**812.998**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2021 και 31/12/2020 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	320.983	325.263
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	36.325	36.810
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	405.814	411.225
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.927	23.233
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	26.948	27.307
Σύνολο	**812.998**	**823.838**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2021 και 31/12/2020.

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορεύματα	240.534	213.741
Αναλώσιμα	736.703	592.160
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**950.058**	**778.722**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2021 ανέρχεται σε € 484.605 (2020: € 308.514).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορικές Απαιτήσεις	146.135.932	153.507.081
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.734.528	32.124.409
Επιταγές εισπρακτέες	2.259.820	384.569
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(173.096.507)	(166.540.108)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	163.176	786.996
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	877.471	739.689
Σύνολο	**11.040.927**	**23.969.144**

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.

Η μεγάλη μεταβολή στο κονδύλι «Εμπορικές Απαιτήσεις» οφείλεται στην αναταξινόμηση απαίτησης, ύψους € 10,06 εκ., σε μακροπρόθεσμη απαίτηση, καθώς η Εταιρεία προχώρησε σε διακανονισμό με τον πελάτη της Μαρίνα Αθηνών.

Η μεταβολή του λογαριασμού «Επιταγές εισπρακτέες» οφείλεται κυρίως στην επιταγή που έλαβε η Εταιρεία ύψους € 1,7 εκ. από την πώληση του ακινήτου, μέρους του οποίου θα δοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο (σημείωση 5.2).

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2020	**161.447.202**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	5.092.906
Υπόλοιπο 31/12/2020	**166.540.108**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	6.588.505
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(32.105)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**173.096.507**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2021	31/12/2020
Προκαταβολές Προσωπικού	85.556	85.833
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	151.043	200.410
Χρεώστες Διάφοροι	4.971.273	5.841.377
Ελληνικό Δημόσιο	39.978.572	34.970.479
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.607.717	2.496.370
Έξοδα επομένων χρήσεων	367.647	520.687
Λοιπές Προβλέψεις	(27.135.600)	(25.379.099)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	342.237	25.740
Δεδουλευμένοι Τόκοι	631.030	627.635
Σύνολο	**22.263.250**	**19.653.207**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Στο λογαριασμό «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνεται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2020: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2020: € 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.

γ) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2020: € 7,9 εκ.) από δημοτική αρχή. Για τις εν λόγω απαιτήσεις η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για το σύνολο των ποσών των απαιτήσεων.

δ) Απαίτηση ύψους € 7,7 εκατ., το οποίο αφορά τις επιδοτήσεις που αναμένει η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο, ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

ε) Απαίτηση ύψους € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2020: € 2,87 εκ.) από προκαταβολές που έχουν δοθεί βάσει σύμβασης για την ολοκλήρωση από τον τελευταίο έργων για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου που είχε αναλάβει η ΕΤΑΔ ΑΕ.

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

Η κίνηση των προβλέψεων για τις λοιπές απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2020	**25.096.541**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	282.559
Υπόλοιπο 31/12/2020	**25.379.099**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	1.849.477
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(92.977)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.135.600**

Στις προβλέψεις περιόδου περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 1,6 εκατ., το οποίο αφορά την απαίτηση της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο για τις αποζημιώσεις Covid -19.

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 412.358 (2020: € 399.805) 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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ταμείο	388.035	221.283
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.404.556	3.421.642
Καταθέσεις όψεως	96.464.897	98.241.761
Σύνολο	**100.257.487**	**101.884.687**

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 31/12/2021 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.**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.214
Αποθεματικό Ν.1828/1989		1.526.046	1.526.046
Αποθεματικό από έσοδα φορολ. κατ. ειδ. τρόπο		71.351	71.351
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	5.2	2.694.084	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος	5.2	782.163.004	730.007.371
Αποθεματικό από IAS 19		(616.508)	(660.093)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.152.118	2.152.565
Σύνολο		**904.964.031**	**852.765.260**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.214
Αποθεματικό Ν.1828/1989		1.526.046	1.526.046
Αποθεματικό από έσοδα φορολ. κατ. ειδ. τρόπο		71.351	71.351
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	5.2	2.694.084	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος	5.2	782.163.004	730.007.371
Αποθεματικό από IAS 19		(616.508)	(660.093)
Σύνολο		**902.811.913**	**850.612.695**

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 € 782.163.004 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 52,16 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016. € 56,15 εκατ. καθώς και στην αποαναγνώριση ακινήτων € 4,00 εκατ., συγκεκριμένα € 54,70 χιλ. από την πώληση διαμερίσματος στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, € 75,40 χιλ. πώληση εμπορικού καταστήματος στη περιοχή της Αθήνας, € 1,13 εκ. από την πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή της Αττικής, καθώς και € 2,74 εκ. από την παραχώρηση εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου.

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	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπα έναρξης	**(96.605.641)**	**(56.654.812)**	**(99.463.069)**	**(63.714.423)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	19.994.438	(27.557.491)	25.454.421	(23.411.084)
Επίδραση αλλαγών ΔΛΠ 19	400.818	319.999	338.834	313.790
Παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	(10.985.118)	(13.487.374)	(10.985.118)	(13.487.374)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	1.255.301	1.174.855	1.255.301	1.174.855
Υπόλοιπα λήξης	**(85.940.203)**	**(96.204.823)**	**(83.399.631)**	**(99.124.235)**

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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,75%	0,60%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	1,80%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	12,85	12,79
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,80%	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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	179.876	137.795
Χρηματοοικονομικό κόστος	12.065	18.839
Κόστος διακανονισμών	80.037	
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**271.978**	**156.634**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(43.585)	231.092
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(43.585)**	**231.092**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**2.010.910**	**1.638.184**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(43.585)	231.092
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(512.773)	(15.000)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	271.978	156.634
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.726.530**	**2.010.910**

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

	31/12/2021	**31/12/2020**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(24.852)	41.198
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	-	(38.327)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	(18.733)	228.221
	(43.585)	**231.092**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2020	15,09
31/12/2021	15,00

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.689.621	-2%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.765.157	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.760.100	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.694.173	-2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 517 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 439 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	44.295.073	44.175.657
Σύνολο	**44.335.073**	**44.215.657**

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 2021 και 2020:

Απογραφή 1/1/2020	**47.301.917**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	605.733
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(3.691.993)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**44.215.657**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	132.916
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(13.500)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**44.335.073**

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	31/12/2021	31/12/2020
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	10.303.771	10.878.084

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2020	**11.397.363**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**10.878.084**
Απογραφή 1/1/2021	**10.878.084**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	(68.526)
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.788)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**10.303.771**

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 31/12/2021 αφορά τα κατωτέρω εφάπαξ εισπραχθέντα μισθώματα τα οποία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης στα έτη των μισθωτικών συμβάσεων:

Μίσθιο	Εφάπαξ μίσθωμα	Δουλευμένα έσοδα	Έσοδα επόμενης χρήσης	Μεταφορά στα αποτελέσματα	Υπόλοιπο
Μαρίνες	18.864.135	8.228.667	496.400	-	10.139.067
Ακτές	989.552	956.850	2.665	-	30.037
Ξενοδοχεία	276.564	135.015	6.723	-	134.826
Λοιπά	337.331	268.965	-	(68.526)	(160)
Σύνολο	**20.467.582**	**9.589.498**	**505.788**	**(68.526)**	**10.303.771**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ομολογιακά δάνεια	3.200.000	6.300.000
Τραπεζικός δανεισμός	27.602.369	36.523.289
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	46.865	66.151
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**30.849.234**	**42.889.440**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	8.920.920	11.603.058
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	39.882	53.967
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**12.060.801**	**14.757.025**
Σύνολο δανείων	**42.910.036**	**57.646.465**

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.

31/12/2021

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	4.382.041	38.527.995	42.910.036
	4.382.041	**38.527.995**	**42.910.036**

31/12/2020

	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**

Οι ημερομηνίες λήξης των μμακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

31/12/2021	**31/12/2020**

Μεταξύ 1 και 2 ετών	11.389.558	12.056.699
Μεταξύ 2 και 5 ετών	19.459.677	30.116.859
Πάνω από 5 έτη	-	715.881
	30.849.235	**42.889.440**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	44.191.408	45.347.392
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.199.711	26.689.970
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.026.255	11.240.766
Σύνολο	**81.417.374**	**83.278.128**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 44,19 εκ. περίπου (2020: € 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 2021 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2020	**27.109.509**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	155.791
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**26.689.970**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	1.085.070
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.199.711**

Οι επιχορηγήσεις που έλαβε η Εταιρεία εντός της τρέχουσας χρήσης αφορούν υπό εκτέλεση περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 5.1.1).

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 3 χιλ. περίπου (2020: € 0,88 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 € 10,02 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

	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές Εσωτερικού	15.332.485	18.307.610
Προμηθευτές Εξωτερικού	98.559	142.440
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	5.942.990	4.392.964
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.805.362	1.544.235
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	7.745.957	7.222.870
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	934.336	2.261.826
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	552.954	318.119
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	519.279
Έσοδα εκποιήσεων	194.580	175.663
Σύνολο	**33.156.607**	**34.928.602**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 5,9 εκ. περίπου (2020: € 4,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 7,7 εκ. περίπου (2020: € 7,2 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 € 0,9 εκ. (2020: € 2,3 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		**2.261.826**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	460.876	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	186.647	
Έσοδα από εκποίηση ακινήτου	-	
Επιχορηγήσεις	1.190.042	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	1.837.565
Σύνολο πόρων		**4.099.391**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	1.991.054	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	200.732	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	973.268	3.165.055
		934.336

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

	31/12/2021	31/12/2020
Πιστωτές Διάφοροι	3.474.419	5.088.144
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17.131	14.865
Διάφοροι φόροι – τέλη	1.467.246	1.802.251
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	777.110	750.819
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	355.640	207.158
Σύνολο	**6.128.085**	**7.899.778**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.500.295	2.156.763
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	1.901.591	642.303
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	397.951	451.750
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	701.765	1.742.979
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	1.719.246	6.047.941
Έσοδα από μισθώματα	29.557.651	25.229.923
Λοιπά έσοδα	667.669	618.077
Σύνολο	**37.446.172**	**36.889.739**

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

Στο κονδύλι «Έσοδα από μισθώματα» συμπεριλαμβάνεται έσοδο ύψους € 8,24 εκ. που αφορά τις επιδοτήσεις του Ελληνικού Δημοσίου , ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2021 και 2020 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.849.286	9.987.951
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.425.756	2.817.708
Παροχές τρίτων		1.657.173	1.829.021
Λοιποί φόροι - τέλη		372.026	385.205
Διάφορα έξοδα		576.170	615.277
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.799.664	1.883.621
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	484.605	308.514
Έσοδα από ιδιόχρηση		(652)	(537)
Σύνολο		**17.164.027**	**17.826.760**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.410.403	5.566.002
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.933.477	3.376.618
Παροχές τρίτων		2.849.848	3.118.803
Λοιποί φόροι - τέλη		639.550	737.182
Διάφορα έξοδα		286.503	304.952
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	152.498	153.680
Σύνολο		**12.272.278**	**13.257.238**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.035.762	2.094.309
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.652	4.776
Παροχές τρίτων		388.217	462.980
Λοιποί φόροι - τέλη		205.698	237.098
Διάφορα έξοδα		333.377	209.557
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	86.989	84.996
Σύνολο		**3.054.695**	**3.093.717**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	101.234	39.340
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	480.560	609.740
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	4.693.605	113.500
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	138.582	-
Σύνολο	**5.989.311**	**1.337.911**

Στο κονδύλι «Διάφορα έκτακτα έσοδα» συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους € 4,08 εκ., που αφορά διαγραφές χρεών από προμηθευτές και διάφορες πιστωτές.

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6.488.965	2.839.930
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	132.916	605.732
Σύνολο	**6.621.881**	**3.445.662**

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	286.999	226.470
Έκτακτες ζημίες	1.138.390	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.285.690	362.891
Σύνολο	**2.711.079**	**589.361**

Στο κονδύλι «Έκτακτες ζημίες» συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους € 1,13 εκ. και αφορά την αναγνώριση ζημίας από τις διαγραφές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψαν εντός της τρέχουσας χρήσης (σημείωση 5.1.1).

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	-	241.750
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.434.933	1.393.736	1.434.933	1.393.736
Τόκοι υπερημερίας	896.713	1.284.707	896.713	1.284.707
Σύνολο	**2.331.646**	**2.678.443**	**2.331.646**	**2.920.193**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,43 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 0,89 εκ..

Την προηγούμενη 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..

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	30.594	108.374
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	976	1.060
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	882.117	120.216
Σύνολο	**913.687**	**229.650**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 882 χιλ. και αντίστοιχα € 120 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης

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

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:

	31/12/2021	31/12/2020
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	18.844.563	19.229.146
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.279.337	904.030
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.366.419	2.675.912
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	48.356	48.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	31.786.082	28.756.596
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.542.116	1.542.116
Σύνολο	**55.866.873**	**53.156.156**

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, 2017,2019,2020 και 2021 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 2021, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2021. 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 2021, 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 υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει 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 ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για την υλική ζημία που υπέστη 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) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 ΕΤΑΔ 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.

Α.3) Κοινοποιήθηκε την 12η Απριλίου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Κοινοποιήθηκε η από 7η Μάϊου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Κοινοποιήθηκε η από 12.5.2019 διαιτητική αγωγή με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Με την από 15.5.2019 διαιτητική αγωγή τους, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 ΕΤΑΔ 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) Με την από 4.6.2019 διαιτητική αγωγή, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 την με ΓΑΚ: 12421/2019 κλήση των αντιδίκων για σύντμηση δικασίμου σε ένα πινάκιο μαζί με την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης την 12.03.2020 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3747/2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών που απορρίπτει την αγωγή της ΕΤΑΔ. 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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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 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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Κατά των αποφάσεων του Εφετείου Αθηνών επί των αγωγών ακυρώσεως, προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, από τον ηττηθέντα διάδικο και ήδη ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ κατά της υπ΄αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών, όπως ανωτέρω υπό Β1 αναφέρεται. Σημειώνεται επίσης, ότι κάθε αγωγή ακύρωσης κατά Διαιτητικής Απόφασης είναι αυτοτελής, έχει δική της ιστορική και νομική βάση και η έκδοση της υπ΄αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών δεν παράγει δεδικασμένο για τις λοιπές αγωγές ακύρωσης που συζητήθηκαν ή εκκρεμούν προς συζήτηση στο Εφετείο Αθηνών.

Γ) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020, 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, οπότε και συζητήθηκαν και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Οι από 12.03.2020 και με ΓΑΚ: 24050 και 24065/2020 προσφυγές κατά των υπ' αριθ. 3 & 4/2020 αποφάσεων συζητήθηκαν κατά την δικάσιμο της 11.05.2021 και εκδόθηκαν οι υπ΄αριθ. 77/2021 και 80/2021 αποφάσεις του ΜΠΑ αντίστοιχα που απορρίπτουν τις προσφυγές της ΕΤΑΔ. Η ΕΤΑΔ άσκησε εφέσεις κατά των ανωτέρω 77/2021 και 80/2021 αποφάσεων του ΜΠΑ, οι οποίες προσδιορίστηκαν να συζητηθούν ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κατά την δικάσιμο της 12.04.2022, οπότε και αναβλήθηκαν για την δικάσιμο της 20.09.2022.

Δ1) 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 15.11.2022, μετά από αναβολή από την αρχική δικάσιμο της 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.

Δ2) Η εταιρεία «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» κοινοποίησε την 27.01.2022 στην ΕΤΑΔ την από 24.01.2022 επιταγή προς εκτέλεση μετά αντιγράφου του πρώτου εκτελεστού απογράφου της υπ' αριθμ. 3/2022 αποφάσεως του Τριμελούς Συμβουλίου του Αρείου Πάγου και με την οποία επιτάσσεται η ΕΤΑΔ να της καταβάλει το ποσό των εκατό χιλιάδων ευρώ (100.000€) ως κύρωση για την εν μέρει μη συμμόρφωση της ΕΤΑΔ κατά το σκεπτικό της ανωτέρω υπ' αριθ. 3/2022 Απόφασης. Κατά της παραπάνω επιταγής, η ΕΤΑΔ άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την από 02.02.2022 και με ΓΑΚ:7407/2022 Ανακοπή, η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 28.03.2028.

Ε) 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, με την οποία ζητούν να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλουν χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης και συγκεκριμένα, από 6.000.000€ στην καθεμία και 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, οπότε και συζητήθηκαν και εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 152/2022 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, δυνάμει της οποίας απορρίφθηκε τελεσίδικα η ως άνω αγωγή αλλά έγινε δεκτό το αίτημα εξαφάνισης της επιδικασθείσας υπέρ της ΕΤΑΔ δικαστικής δαπάνης.

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.» 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. 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. 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 31/12/2021.

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 :

	31/12/2021	**31/12/2020**
Έως ένα (1) έτος	46.865	53.967
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	39.882	35.779
Πέραν των πέντε (5) ετών	-	30.372
	86.747	**120.118**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	13.000	6.758

	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	3.720	3.720

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	726.336

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	3.327.340	4.345.761

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	550.319	315.484

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	676.040	902.715
Έσοδα από μερίσματα	-	241.750

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.582.899	1.645.754

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 409.390 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανήλθαν στα € 491.078. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	205.921
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	203.469	285.157
	409.390	**491.078**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.173.509 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.154.676.

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) Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.

β) Σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, διορίσθηκαν νέα μέλη Δ,Σ οι εξής:
Προέδρος , κ. Γρηγόρης Αναστασιάδης
Εντεταλμένος Σύμβουλος, κ. Παναγιώτης Μπαλωμένος
Μέλος Δ.Σ, κ. Θεόδωρος Γκλαβάς
Μέλος Δ.Σ, κ. Μιχαήλ Κανδαράκης
Μέλος Δ.Σ, κ. Άννα Σαΐπη

γ) Τέλος, σημαντικό είναι αναφέρουμε ότι οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία κατά το 1ο τρίμηνο του 2022, έχουν οδηγήσει σε μεγάλες αυξήσεις τόσο στις τιμές της ενέργειας όσο και στον συνολικό πληθωρισμό.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 11/08/2022.

Αθήνα, 11/08/2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Γρηγόριος Αναστασιάδης	Στέφανος - Δ. Βλαστός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΔΤ AO516407	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας 0085923

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494



Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2021

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2021

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 11/08/2022 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 31/12/2021, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1/1/2021 έως 31/12/2021.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Στέφανος – Δ. Βλαστός

Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΔΤ AO516407	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας 0085923
		PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.
		Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 30
1. Οικονομικές Καταστάσεις 34
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 34
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 35
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 36
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 37
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 38
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 40
2. Γενικές Πληροφορίες 40
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών 41
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 41
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 41
3.3. Ενοποίηση 43
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 44
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 44
3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 45
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 46
3.8. Προκαταβολές μισθωμάτων 46
3.9. Μισθώσεις 46
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 48
3.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 48
3.12. Αποθέματα 50
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 50
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 50
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 50
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 50
3.17. Επιχορηγήσεις 51
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 51
3.19. Δάνεια 52
3.20. Προβλέψεις 52
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 52
3.22. Αναγνώριση εσόδων 52
3.23. Διανομή μερισμάτων 54
3.24. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 54
3.25. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών 56
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 64
4.1. Κίνδυνος αγοράς 64
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 64
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 64
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 64
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 64
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 65
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 65
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 65
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 65
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 67
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 68
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 72
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 73
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 75
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 75
5.7. Αποθέματα 76
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 76
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 77
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις 78

5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 78
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 78
5.13. Λοιπά αποθεματικά 78
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 80
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 80
5.16. Λοιπές προβλέψεις 82
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 82
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις 83
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 84
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 84
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 85
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις 86
5.23. Κύκλος εργασιών 86
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 87
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 87
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 87
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 88
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 88
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 88
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 88
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 89
6.1. Μερίσματα 89
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 89
6.3. Δεσμεύσεις 94
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 95
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 96
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 97

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1.1.2021 – 31.12.2021

Κύριε Μέτοχε,

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «ΕΤΑΔ» ή «Εταιρεία»), 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 στη Γενική Συνέλευσή σας τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2021 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 κατά 100% 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, συμπυκνώνει όλη την ελληνική εμπειρία και τεχνογνωσία στη διαχείριση και αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων. 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 περίπου 72.000 ακίνητα κυριότητας ή διαχείρισης της Εταιρείας σε όλη την ελληνική επικράτεια και κάποια στο εξωτερικό. Σημαντικά ακίνητα κατά την 31/12/2021 που περιλαμβάνονται στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο είναι: (α) 210 τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, με σημαντική ποικιλία όπως Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Χιονοδρομικά Κέντρα, το Μουσείο Αχίλλειο, τα Σπήλαια Διρού, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές, Οργανωμένες Ακτές, σημαντικά Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος σε προνομιακές τοποθεσίες και μεγάλος αριθμός, και υψηλών προοπτικών, εκτάσεων προς τουριστική και ενεργειακή αξιοποίηση, (β) 5 Ολυμπιακά Ακίνητα. 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 ενέργεια με σκοπό την ωρίμανση του προς αξιοποίηση χαρτοφυλακίου της, προς όφελος του μετόχου της και κατ' επέκταση 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. Παράλληλα, εκπονεί συγκεκριμένη στρατηγική αξιοποίησης των ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθύνσεις του Μετόχου της, τις βέλτιστες πρακτικές αντιστοίχων εταιρικών σχηματισμών σε διεθνές επίπεδο, τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε προς αξιοποίηση περιουσιακού της στοιχείου, τα δεδομένα της αγοράς, την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος επί των ακινήτων της και τη συνολικότερη στρατηγική της χώρας στα θέματα επενδύσεων και ανάπτυξης. Στην αξιοποίηση των ακινήτων της η ΕΤΑΔ συνεκτιμά και τα δεκάδες αιτήματα που δέχεται ετησίως από Δήμους σε μια προσπάθεια να συγκεράσει τη βέλτιστη αξιοποίηση με τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών ώστε ομαλά να υλοποιηθούν οι επενδύσεις και αναπτύξεις των μισθωτών 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 μέσω πλειοδοτικών διαγωνισμών μίσθωσης, σε συνδυασμό με την υλοποίηση επενδύσεων σε αυτά, ενώ σε περίπτωση πώλησης διασφαλίζεται ότι αυτή αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή αξιοποίησης.

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 Βελτίωση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων
- Η Επαύξηση της Δημόσιας Αξίας
- Η Βελτίωση του Θεσμικού Πλαισίου/ Διακυβέρνησης

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.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για το έτος 2021 και έως 9/3/2022, ήταν η εξής:

1. **Αντώνιος Μπέζας,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
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**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αθανάσιος Παπανικολάου**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όπως αυτή διαμορφώθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, είναι η εξής::

1. **Γρηγόριος Αναστασιάδης,** Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. **Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός**, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
3. **Παναγιώτης Μπαλωμένος,** Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
4. **Άννα Σαΐπη,** Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Χαρίκλεια Βαρδακάρη**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Μιχάλης Κανδαράκης,** Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Θεόδωρος Γκλάβας,** Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 11/3/2022)

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Γρηγόριος Αναστασιάδης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Διαθέτει περισσότερα από 45 χρόνια συνολικής εμπειρίας στην Ελεγκτική, Οργάνωση και Διοίκηση Επιχειρήσεων. Μετά από πενταετή θητεία στα τμήματα ελέγχου και οργάνωσης επιχειρήσεων της Arthur Andersen, διετέλεσε CFO σε θυγατρικές διεθνών εταιρειών στην Ελλάδα όπως Ericsson, Friesland και Vodafone. Στο διάστημα 2000-2006 εκλήθη να συμβάλει στη μετοχοποίηση και αναδιοργάνωση της ΔΕΗ Α.Ε. ως Γενικός Διευθυντής των Οικονομικών Υπηρεσιών της. Ηγήθηκε, ως CFO, της επιτυχημένης εισαγωγής των εταιρειών Panafon A.E. (Vodafone) και ΔΕΗ Α.Ε. στα Χρηματιστήρια Αθηνών και Λονδίνου. Έχει διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος των εταιρειών Panafon Services A.E. και On Telecoms A.E, μέλος διοικητικών συμβουλίων εταιριών, μεταξύ άλλων, Tellas A.E., PPC Telecoms A.E., Wind PPC Holding N.V., Λάρκο Γ.Μ.Μ.Α.Ε, Panafon Services A.E. και Unifon A.E. Σπούδ ασε Οικονομικά και Διοίκηση Επιχειρήσεων στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

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 και έχει μικρή γνώση της Γερμανικής γλώσσας.

Παναγιώτης Μπαλωμένος, Εντεταλμένος Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ο Παναγιώτης Μπαλωμένος είναι Τοπογράφος Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών, MSc in Real Estate από το University of Reading, UK και Διδακτορικό Δίπλωμα με υποτροφία από τη Ευρωπαϊκή Ένωση, στο αντικείμενο της οικονομικής της αγοράς ακινήτων και των επενδύσεων σε ακίνητα, από το Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου, στο οποίο έχει διδάξει σε μεταπτυχιακό επίπεδο το αντικείμενο της αγοράς ακινήτων. Έχει επίσης συμμετάσχει σε επαγγελματικό πρόγραμμα εκπαίδευσης του Harvard University για την επιχειρηματικότητα. Διαθέτει εκτενή και διαφοροποιημένη επαγγελματική εμπειρία στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Υπήρξε συνιδρυτής και ομόρρυθμος εταίρος για δώδεκα έτη σε τεχνική εταιρεία ανάπτυξης ιδιωτικών έργων καθώς επίσης, μεταξύ άλλων, σύμβουλος διοίκησης στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, τεχνικός σύμβουλος της Πανελλήνιας Τράπεζας, επιστημονικός συνεργάτης του ΙΟΒΕ και του Ερευνητικού Πανεπιστημιακού Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης, ειδικός σύμβουλος του Υπουργού Οικονομικών με αντικείμενο τις ιδιωτικοποιήσεις και τη δημόσια ακίνητη περιουσία, ενώ έχει διατελέσει μέλος Διοικητικού Συμβουλίου στην Εταιρεία Αξιοποίησης Εκκλησιαστικής Ακίνητης Περιουσίας και στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Άννα Σαΐπη, , Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Η Άννα Σαίπη είναι κάτοχος Πτυχίου Οικονομικών Επιστημών από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών καθώς και των επαγγελματικών πιστοποιήσεων του ορκωτού λογιστή φοροτέχνη από το Οικονομικό Επιμελητήριο Αθηνών και του certification in Risk Management Assurance (CRMA) από το International Institute of Internal Auditors. Πρόκειται για ένα έμπειρο στέλεχος της λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου με πορεία 32 χρόνων στο χώρο του Audit and Assurance ελληνικών και πολυεθνικών οργανισμών. Διαθέτει εμπειρία στους τομείς του εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης Επιχειρησιακών Κινδύνων, της οργάνωσης του τρόπου παρακολούθησης των επιχειρηματικών στόχων, της εισήγησης και εφαρμογής δικλείδων ασφαλείας, ενώ έχει διαχειριστεί ποικίλα έργα Αναδιοργάνωσης και Βελτίωσης εταιρικών διαδικασιών διεθνούς βεληνεκούς. Κατά τη διάρκεια της επαγγελματικής της πορείας, έχει αποκτήσει εμπειρία στην αλληλεπίδραση με Διεθνείς Επιτροπές Κεφαλαιαγοράς, Διοικητικά Συμβούλια, Ευρωπαϊκές Κεντρικές Τράπεζες και Διεθνή Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα, καθώς επίσης και με επιτροπές Εσωτερικού Ελέγχου στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία στο ρόλο του Εσωτερικού Ελεγκτή το 1989 στον Όμιλο Λάτση. Το 2000 προήχθη σε Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου με ευθύνη για το σύνολο των εταιρειών του Ομίλου Κυριάκου Φιλίππου. Το 2004 εντάχθηκε στην πολυεθνική First Data ως Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου με αντικείμενο την περιοχή της Ευρώπης και Μέσης Ανατολής (EMEA) και σταδιακά και σε άλλες χώρες. Από το 2018 έχει αναλάβει το ρόλο της Vice President International Regions της εταιρείας Fiserv (πρώην First Data) για τις περιοχές της Ευρώπης, Ασίας και Λατινικής Αμερικής.

Χαρά Βαρδακάρη, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

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.

Μιχάλης Κανδαράκης, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Μιχάλης Κανδαράκης διαθέτει περισσότερα από 23 χρόνια εμπειρίας στον τομέα της κεφαλαιαγοράς ακινήτων, έχοντας εργαστεί στην Ευρώπη, την Ασία και τις ΗΠΑ καλύπτοντας το σύνολο των σχετικών τομέων όπως είναι τα εμπορικά ακίνητα, η βιομηχανία, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ο τουρισμός, η υγειονομική περίθαλψη και το λιανικό εμπόριο. Είναι εταίρος στην Quilvest Capital Partners, η οποία διαχειρίζεται 6 δισ. AUM ενώ υπήρξε ιδρυτικός εταίρος της Soros Real Estate (μετέπειτα Grove International Partners), μιας επενδυτικής εταιρείας με υπό διαχείριση ακίνητα 5 δισ. δολαρίων στην Ασία, την Ευρώπη και τις ΗΠΑ. Παράλληλα, διετέλεσε επιχειρησιακός εταίρος και μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Towerbrook Capital Partners στο Λονδίνο, και μέλος της ομάδας της Morgan Stanley που υλοποίησε το πρόγραμμα επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας στην Ευρώπη. Είναι μέλος σε διοικητικά συμβούλια διαφόρων επενδυτικών εταιρειών και έχει διατελέσει μέλος της Επιτροπής Επενδύσεων των funds που διαχειριζόταν. Είναι κάτοχος πτυχίου Διοίκησης από το London School of Economics και μιλάει αγγλικά, γαλλικά και ελληνικά.

Θεόδωρος Γκλάβας, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Θεόδωρος Γκλαβάς διαθέτει εκτεταμένη εμπειρία στους τομείς επενδύσεων, ανάπτυξης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας καθώς και αυτούς της διαχείρισης κεφαλαίων και των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Έχει διατελέσει σύμβουλος οικονομικών υπηρεσιών στην διεθνή εταιρεία στρατηγικών συμβούλων Booz-Allen & Hamilton Inc. στην Νέα Υόρκη καθώς και στέλεχος του τμήματος Private Client Servicesστην επενδυτική τράπεζα Bear Stearns Inc. επίσης στην Νέα Υόρκη. Υπήρξε υψηλόβαθμο στέλεχος της Lamda Development S.A. όπου μεταξύ άλλων διετέλεσε υπεύθυνος έργου για την ανάπτυξη του Mediterranean Cosmos, του πρώτου εμπορικού κέντρου στην Ελλάδα και Δ/νων Σύμβουλος της εταιρείας Lamda Flisvos Marina S.A. που ανέπτυξε την ομώνυμη ολυμπιακή μαρίνα στην Αττική. Έχει διατελέσει επίσης ιδρυτικό στέλεχος και Δ/νων Σύμβουλος της Attica Bank Properties A.E. εταιρεία διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της Attica Bank όπως επίσης και στέλεχος της Orymil S.A., εταιρείας διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, κεφαλαίων και επενδύσεων. Είναι κάτοχος πτυχίου διοίκησης επιχειρήσεων με διάκριση από το Ohio State University (Marketing and Transportation & Logistics) και μεταπτυχιακού πτυχίου επίσης στην διοίκηση επιχειρήσεων από το Harvard Business School.

Επιτροπή Ελέγχου (Audit Committee)

Στελεχώνεται από τρία (3) Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου έως 9/3/2022 ήταν:

1. Ιωάννης Φίλος, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής
3. Αθανάσιος Παπανικολάου, Μέλος Επιτροπής

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 20/4/2022, διορίστηκε νέα Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τα κάτωθι μέλη:

1. Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής
3. Κοσμάς Λιάρος, Εξωτερικό Μέλος Επιτροπής

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί με βάση τον εγκεκριμένο από το ΔΣ 'Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου'.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε επτά φορές κατά το 2021 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 είναι στελεχωμένη από Διευθυντή και δύο ελεγκτές. Για το 2021 η ΜΕΕ υπέβαλε τέσσερις Τριμηνιαίες Εκθέσεις Πεπραγμένων και Ετήσιο Απολογισμό, που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και έγινε ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021 ο Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης διερεύνησε καταστάσεις Σύγκρουσης Συμφερόντων (conflict of interest) για θέσεις ευθύνης. Για το 2021 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. 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.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2021

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των € 37,5 εκατ. έναντι ποσού € 36,9 εκατ. την προηγούμενη χρήση, δηλαδή αυξήθηκε κατά ποσοστό 1,51%. Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά ποσοστό 78,93% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2021 παρουσιάζουν μια αύξηση κατά ποσοστό 17,15% σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση. Το μεγαλύτερο μέρος της αύξησης οφείλεται στην αποζημίωση € 8,24 εκ. που αφορά τις επιδοτήσεις του Ελληνικού Δημοσίου , ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2021 σε € 41,82 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 9,45% σε σχέση με τη χρήση 2020, οπότε είχε ανέλθει σε € 38,21 εκατ.

Πίνακας

Συγκριτική Ανάλυση Λειτουργικού Κόστους Εταιρείας για τις χρήσεις 2021 και 2020

ποσά σε χιλ. €	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**Μεταβολή***	**Μεταβολή %**
Κόστος Πωληθέντων	17.164	17.827	(663)	-3,7%
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	12.272	13.257	(985)	-7,4%
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.055	3.094	(39)	-1,3%
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	6.622	3.446	3.177	92,2%
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	2.711	589	2.121	359,8%
Λειτουργικό Κόστος	**41.824**	**38.214**	**3.611**	**9,5%**

**** Αρνητικά Μεγέθη εντός παρενθέσεως***

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας βελτιώθηκαν κατά € 50,14 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2021 σε κέρδη € 24,04 εκ. έναντι ζημιών ύψους € 26,10 εκατ. το 2020. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από € (26,12) εκ. το 2020 σε € 22,42 το 2021.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2021 σε € 2,33 εκ., τα οποία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι € 2,92 εκ. το 2020. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2021 σε € 914 χιλ. έναντι € 230 χιλ. το 2020.

Τα Αποτελέσματα (Κέρδη) μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση (2021) σε € 25,45 εκ. έναντι ζημιών € 23,41 εκ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή € 48,87 εκ.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2021 ανήλθαν σε € 1.214 εκ. έναντι € 1.155 εκ. την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση του Πάγιου Ενεργητικού οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4389/2016.

Η ΕΤΑΔ κατά τη χρήση 2022, 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 € 41,08 εκατ. έναντι € 43,93 εκατ. την προηγούμενη χρήση. Από αυτές, ποσό € 30,80 εκ. (2020: € 43,71 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. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 33,30 εκατ. έναντι € 43,62 εκατ. την προηγούμενη χρήση.

Από αυτές, ποσό € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 2021 στο ποσό € 1.128,46 εκατ. έναντι ποσού € 1.060,54 εκατ. την συγκριτική χρήση. Η μεταβολή οφείλεται στην αναγνώριση κατά τη διάρκεια της χρήσης 143 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 € 56,15 εκατ.

Ο δείκτης ίδια κεφάλαια προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων ανέρχεται σε 83,69% έναντι 81,49% την προηγούμενη χρήση. Η μεταβολή στο δείκτη οφείλεται κυρίως στη μεταβολή των αποθεματικών κατά € 52,20 εκατ.. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2021 ανέρχεται στο ποσό των € 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Οι Υποχρεώσεις αποτελούν το 16,31% του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων, έναντι 18,51% την προηγούμενη χρήση. Συγκεκριμένα, την 31.12.2021 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 219,98 εκατ. έναντι € 240,86 εκατ. την προηγούμενη χρήση, ήτοι μείωση ποσοστού 8,67%. Αναλυτικότερα την 31.12.2021 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των € 51,35 εκατ. (2020: € 57,59 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των € 168,63 εκατ. (2020: € 183,27 εκατ.).

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις € 30,80 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 € 12,02 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 αντίστοιχων μεγεθών που αφορούν τις εταιρείες ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε., Lamda Flisvos Marina Α.Ε και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31/12/2021	**%**	**31/12/2020**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.924.080	10,01%	146.685.565	11,23%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.127.228	89,99%	1.159.782.495	88,77%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	512,81%	1.065.610.436	442,42%
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.479		240.857.624	
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.479	16,32%	240.857.624	18,44%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	83,68%	1.065.610.436	81,56%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829	92,99%	1.065.610.436	91,88%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.127.228		1.159.782.495	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	19.994.438	1,77%	-27.557.491	-2,59%
Ίδια κεφάλαια	1.128.073.829		1.065.610.436	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	24.036.460	1,78%	-26.101.627	-2,00%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.051.308		1.306.468.060	
Ταμειακά διαθέσιμα	100.257.487	195,26%	101.884.687	176,93%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.345.496		57.585.405	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2021	%	31/12/2020	%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	134.924.080	10,01%	146.685.565	11,27%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.515.678	89,99%	1.154.710.514	88,73%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	512,99%	1.060.538.461	440,32%
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.476		240.857.618	
Σύνολο υποχρεώσεων	219.977.476	16,31%	240.857.618	18,51%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	83,69%	1.060.538.461	81,49%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282	92,99%	1.060.538.461	91,84%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.213.515.678		1.154.710.514	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	25.454.418	2,26%	-23.411.084	-2,21%
Ίδια κεφάλαια	1.128.462.282		1.060.538.461	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	24.036.460	1,78%	-26.101.627	-2,01%
Σύνολο ενεργητικού	1.348.439.758		1.301.396.079	
Ταμειακά διαθέσιμα	100.257.487	195,26%	101.884.687	176,93%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	51.345.493		57.585.400	

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

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 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 δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

Α.7.1.2. 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, επαρκείς προβλέψεις αναγνωρίζονται για ζημιές προερχόμενες από απομείωση απαιτήσεων λόγω συγκεκριμένων πιστωτικών κινδύνων.

Α.7.1.3. 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.

Α.7.2. Κίνδυνος Δικαστικών Διεκδικήσεων

Κατά της εταιρείας έχουν ασκηθεί αγωγές, όπως επίσης και η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγές κατά διαφόρων τρίτων. Η τελική έκβαση, των αγωγών που περιγράφονται στις Οικονομικές Καταστάσεις, δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Α.8. Λειτουργική Διάρθρωση Εταιρείας

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

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

Την 31/12/2021 η Εταιρεία διατήρησε 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 Γουδί
3	Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκοπούλου
4	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά

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 εστιάζει 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 όσον 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 2021 πραγματοποιήθηκε διερεύνηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων για όσες περιπτώσεις θέσεων ευθύνης απαιτείτο.

Για τις ανωτέρω Πολιτικές και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Επαγγελματικής Συμπεριφοράς κατά τη διάρκεια του 2021, πραγματοποιήθηκαν διαδικτυακές παρουσιάσεις επιμόρφωσης.

Το τέταρτο τρίμηνο του 2021 ξεκίνησε η ανάπτυξη συστημάτων διαχείρισης βάσει των διεθνών προτύπων ISO 37301:2021 της συμμόρφωσης και ISO 37001:2016 κατά της δωροδοκίας
.

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

Η ΕΤΑΔ ως Υπεύθυνος Επεξεργασίας, σεβόμενη την σημασία της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τα απαραίτητα οργανωτικά και τεχνικά μέτρα για την τήρηση των προβλέψεων του Γενικού Κανονισμού Ε.Ε. 2016/679 (εφεξής ο «Κανονισμός») και της ισχύουσας εθνικής νομοθεσίας (4624/2019), για την ενσωμάτωση και εφαρμογή μέτρων προστασίας της ιδιωτικότητας.

Ως γενική θεώρηση των οργανωτικών και τεχνικών μέτρων, που εφαρμόζει η Εταιρεία, ενδεικτικώς αναφερόμαστε στα κάτωθι:

1. Για να υλοποιήσει την συμμόρφωση με τον Κανονισμό, το Διοικητικό Συμβούλιο και η Διοίκηση της Εταιρείας έχουν εγκρίνει την ανάπτυξη, εφαρμογή, συντήρηση και συνεχή βελτίωση ενός τεκμηριωμένου Συστήματος Διαχείρισης Προσωπικών Πληροφοριών (ΣΔΠΠ - PIMS), το οποίο συνίσταται στην υιοθέτηση Πολιτικών, σύμφωνα με το πλαίσιο προστασίας που προβλέπει ο Κανονισμός και οι ειδικότερες διατάξεις της εθνικής νομοθεσίας, με απώτερο στόχο την σύννομη επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων, που διαχειρίζεται και την προστασία τους από πιθανές παραβιάσεις.
2. Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημασία της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα από το σχεδιασμό και από προεπιλογή, κατ' άρθρο 25 του Κανονισμού, για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρησιακών στόχων της και δεσμεύεται για την ενσωμάτωση των μέτρων προστασίας της ιδιωτικότητας μέσω τεχνολογιών ενίσχυσης της ιδιωτικότητας (PETs) κατά τον σχεδιασμό των τεχνολογιών και των συστημάτων πληροφορικής, όπως ενδεικτικά διαδικασία κρυπτογράφησης, όλων των ηλεκτρονικών δεδομένων, κατ' άρθρο 32 του Κανονισμού.

3. Όλοι οι εργαζόμενοι και τα μέλη του προσωπικού της Εταιρείας υποχρεούνται να συμμορφώνονται με τις εγκριθείσες και εφαρμοζόμενες Πολιτικές του ΣΔΠΠ.
4. Κάθε τρίτο μέρος αποκτά πρόσβαση σε δεδομένα προσωπικού χαρακτήρα, που βρίσκονται στην κατοχή της Εταιρείας, αφού συνάψει συμφωνία εμπιστευτικότητας και νόμιμης επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων, κατ' άρθρο 28 του Κανονισμού (Συμβάσεις Ανάθεσης Επεξεργασίας Προσωπικών Δεδομένων, με τήρηση του προβλεπόμενου Αρχείου), η οποία επιβάλλει στις υποχρεώσεις του τρίτου μέρους ως Εκτελούντος Επεξεργασία, όχι λιγότερο επαχθείς υποχρεώσεις από εκείνες για τις οποίες έχει δεσμευθεί η Εταιρεία ως Υπεύθυνος Επεξεργασίας.
5. Η Εταιρεία κατ' εφαρμογή των άρθρων 37 – 39 του Κανονισμού έχει ορίσει Υπεύθυνη Προστασίας Δεδομένων (DPO).

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2021

Στρατηγικές Αποφάσεις

Ολοκληρώθηκαν από την Εκτελεστική Διοίκηση σημαντικοί διεθνείς διαγωνισμοί αξιοποίησης διαπραγματεύσεις μεγάλων μισθώσεων και υπήρξαν σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. για κύριες μισθώσεις σε μαρίνες, και ακίνητα εμπορικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

- Ολοκλήρωση Διαγωνισμού Πώλησης ακινήτου στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά
- Μαρίνα Αθηνών – εξυγίανση μίσθωσης
- Μαρίνα Γουβιών – Παράταση της Σύμβασης για 15 έτη με νέο Επενδυτικό €6.540.000 και αύξηση μισθώματος κατά 26%, προσθήκη ποσοστιαίου μισθώματος και παραίτηση μισθώτριας από αγωγή για αποζημίωση €7 εκατ.
- Ολοκλήρωση Διαγωνισμού για την μακροχρόνια εκμίσθωση του Ξενία Έδεσσας. Αύξηση 55,13% στο ετήσιο μίσθωμα επί της τιμής εκκίνησης
- Ολοκλήρωση διαγωνισμών για την πώληση μιας και τη μακροχρόνια μίσθωση δυο Κτηματομερίδων στη Ρόδο
- Διαγωνισμός για την μακροχρόνια εκμίσθωση Εμπορικού Καταστήματος στην Ηλιούπολη

Εντός του 2021, υποβλήθηκαν συνολικά 21 μεγάλες συμβάσεις (αξίας άνω των 500 χιλ ευρώ έκαστη) στο Ελεγκτικό Συνέδριο για προσυμβατικό έλεγχο από τις οποίες εγκρίθηκαν οι 18 ενώ για τις 2 το Ελεγκτικό Συνέδριο έκρινε αναρμοδιότητα καθώς ήταν στο όριο των 500 χιλ ευρώ. Οι αντίστοιχες επιδόσεις τα προηγούμενα έτη ήταν 3 καταθέσεις φακέλων και 3 εγκρίσεις το 2020, 1 κατάθεση φακέλου και μία έγκριση το 2019 και καμία κατάθεση τα προηγούμενα έτη.

Πιστωτικός έλεγχος- Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Για το 2021, 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 περίπου €4,7 εκατ. €
- Σε 18 διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου €11.6 εκατ. €
- Σε 89 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου €3,4 εκατ. €

Στρατηγικές Ενέργειες

Στρατηγικές ενέργειες που συνέβαλαν στην αύξηση του κύκλου εργασιών της εταιρίας:

- Αύξηση των μισθώσεων και ικανοποίηση σημαντικών αιτημάτων των Δήμων για Παραχωρήσεις με όρους ελεύθερης αγοράς.
- Αύξηση των εσόδων των Επιχειρηματικών Μονάδων μέσω νέων υπηρεσιών και ανταγωνιστικής τιμολογιακής πολιτικής.

Διαχείριση της Πανδημίας Covid-19

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 και αφορούσαν κυρίως το 1ο εξάμηνο του 2021.

Α.14. Αξιοποίηση Ακινήτων και Διαχείριση Μισθώσεων

Στο πλαίσιο των στρατηγικών στόχων που είχαν συμφωνηθεί με την ΕΕΣΥΠ για το 2021 η ΕΤΑΔ α) ολοκλήρωσε την υπογραφή νέων συμβάσεων πώλησης και μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτων β) επαναδιαπραγματεύθηκε υφιστάμενες συμβάσεις με αξιόπιστους μισθωτές βελτιώνοντας το έσοδο αλλά και τις επενδύσεις στα ακίνητά της, γ) εξυγίανε υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεων και παραχωρήσεων και γ) προκήρυξε και ολοκλήρωσε νέους διαγωνισμούς πώλησης και μίσθωσης ακινήτων.

<u>Πωλήσεις Ακινήτων</u>

Πώληση ακινήτου ΕΤΑΔ στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Η ΕΤΑΔ τον Ιούλιο του 2021 ολοκλήρωσε επιτυχώς τον ανοιχτό πλειοδοτικό διαγωνισμό για την πώληση της έκτασής της συνολικού εμβαδού 332.137,34 τ.μ., εντός των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας. Σημειώνεται ότι ο πρώτος διαγωνισμός εντός Φεβρουαρίου 2021 κηρύχθηκε άγονος. Στη δεύτερη διαγωνιστική διαδικασία που πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο συμμετείχαν δυο ενδιαφερόμενες εταιρείες, με αποτέλεσμα το τελικό τίμημα να φτάσει τα €37,3 εκατ., αύξηση 21,5% από την τιμή εκκίνησης των €30,7 εκατ. Οριστικός Πλειοδότης ανεδείχθη η εταιρεία με την επωνυμία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LIMITED», συμφερόντων Έλληνα εφοπλιστή, η οποία υπέβαλε την προσφορά με το υψηλότερο Οικονομικό Αντάλλαγμα. Έχει ολοκληρωθεί και η έγκριση από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

Κατά τη διάρκεια του 2021, η εταιρεία συνέχισε με επιτυχία το πρόγραμμα διάθεσης μικρών ακινήτων προς πώληση μέσω των ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction).

1. Ολοκληρώθηκε ο διαγωνισμός για την πώληση της Κτηματομερίδας (ΚΜ) 1179 Μάσσαρι Ρόδου και βρίσκεται σε στάδιο υπογραφής σύμβασης.
2. Διεξήχθησαν ηλεκτρονικοί διαγωνισμοί για 26 μικρά αστικά ακίνητα (21 διαμερίσματα, 1 οριζόντια ιδιοκτησία, 2 καταστήματα και 2 οικόπεδα) σε Αθήνα & Θεσσαλονίκη, συνολικής αξίας τιμών εκκίνησης €1,93 εκατ. Εξ αυτών κατακυρώθηκαν 12 έναντι συνολικής αξίας €630.000. Υπογραφές συμβολαίων εντός 2022.
3. Παράλληλα, ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες υπογραφής συμβολαίων 9 μικρών ακινήτων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η διαγωνιστική διαδικασία το 2020 σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη συνολικής αξίας €976.000.

<u>Νέες Μισθώσεις Ακινήτων</u>

Ολοκληρώθηκαν διαγωνισμοί μακροχρόνιας μίσθωσης για τα ακόλουθα ακίνητα:

- Κατάστημα super market στην Ηλιούπολη
- Ξενία Έδεσσας
- Πιερία Αριθμός Βιβλίου Καταγραφής (ΑΒΚ) 338-339
- ΚΜ 1437 και 1564 στο Μάσσαρι Ρόδου

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.

Εντός της χρήσης υπεγράφησαν 298 συμβάσεις εκ των οποίων :

- 55 αφορούν νέες μισθώσεις, ετήσιου εσόδου € 1.416.773 (έσοδο 2021 € 919.461)
- 243 παρατάσεις / ανανεώσεις, ετήσιου εσόδου € 1.142.000 (έσοδο 2021 € 1.057.901)
- 5 επιπλέον συμβάσεις βρίσκονται σε στάδιο προσυμβατικού ελέγχου, ετήσιου εσόδου € 143.500

Υφιστάμενες Μισθώσεις

Επαναδιαπραγμάτευση και κατά περίπτωση παρατάσεις υφιστάμενων συμβάσεων ετήσιου μισθώματος ύψους άνω των €4 εκατ.:

- Μαρίνα Γουβιών – Παράταση της Σύμβασης για 15 έτη με νέο Επενδυτικό €6.540.000 και αύξηση μισθώματος κατά 26% (από €1,5 εκατ. σε €1,9), προσθήκη ποσοστιαίου και παραίτηση μισθώτριας από αγωγή για αποζημίωση €7 εκατ.
- Εμπορικό Ακίνητο στην Ηλιούπολη – παράταση σύμβασης έως τέλος 2021 και ολοκλήρωση διαγωνισμού εκμίσθωσης
- Λουτρόπολη Καμένων Βούρλων - Παράταση σύμβασης έως 30.08.2022
- Αλυκές Αναβύσσου - Παράταση συμβάσεων με βάση αρχικό διαγωνισμό

Προσκλήσεις Εκδήλωσης ενδιαφέροντος για ακίνητα

- Tae Kwon Do, Ζώνη ΙΙΙ του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου
- ΑΒΚ 1902, Ίμερος Ροδόπης, παραθαλάσσια έκταση σε δύο τμήματα με εμβαδόν: Ε1 = 3.083.045,12 τ.μ. και τμήμα 2 με εμβαδόν: Ε2 = 398.350,54τ.μ.
- Ακίνητα Στυλίδας, 78 οικόπεδα στη Στυλίδα Φθιώτιδας
- ΑΒΚ 6 Ηράκλειο, δύο αυτοτελή οροφοκτίσματα άνω του ισογείου, Τμήμα Α και Τμήμα Β, συνολικής κτισμένης επιφάνειας περί των 1.300 τ.μ.

Από τις ανωτέρω προσκλήσεις ενδιαφέρον συγκέντρωσε το ολυμπιακό ακίνητο Tae Kwon Do και το ΑΒΚ 6 Ηρακλείου, ως εκ τούτου προγραμματίσθηκε ανακοίνωση διαγωνισμού μακροχρόνιας μίσθωσης εντός 2022.

Αιτήματα Δήμων

Η εταιρεία το 2021 δέχθηκε περί τα 150 αιτήματα Δήμων και φορέων για παραχώρηση των ακινήτων της. Κατόπιν αξιολόγησης των αιτημάτων, διαπραγμάτευσης ή / και επαναδιαπραγμάτευση με τους εκπροσώπους των φορέων προέβη ανάλογα, με γνώμονα την αξιοποίηση των ακινήτων και την ανάγκη για εξυγίανση των υφισταμένων συμβάσεων, σε ενέργειες. Υπεγράφησαν 10 Συμβάσεις, 2 είναι στο ελεγκτικό Συνέδριο και άλλες είναι σε εξέλιξη ενώ όπως αναφέρθηκε ήδη προέβη σε ανάκληση / λύση των συμβάσεων των οποίων ο σκοπός δεν εκπληρώθηκε. Αξίζει να αναφερθούν:

- Διαπραγμάτευση Παραχώρησης του Camping Βούλας στο Δήμο Βάρης – Βούλας - Βουλιαγμένης. Αυξήθηκε το συνολικό έσοδο κατά 256%, καθ' όλη τη διάρκεια της παραχώρησης (από €1,6 εκατ. σε €5,7 εκατ.). Υπογραφή Σύμβασης 01.04.2021.
- Παραχώρηση στο Δήμο Αθηναίων του ακινήτου Θέατρο Λυκαβηττού (€400 χιλ. ετήσιο μίσθωμα + 20% των εσόδων). Υπογραφή Σύμβασης 02.06.2021.
- Εκμίσθωση στο Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη, το ακίνητο με ΑΒΚ 2595 Έβρου, με σκοπό την ανέγερση Αστυνομικού Μεγάρου. (Υπογραφή 08.03.2021).
- Σύμβαση εκμίσθωσης στο Επιμελητήριο Σερρών, του ΑΚ 4229, με σκοπό τη δημιουργία του Επιχειρηματικού Πάρκου «Κολοκοτρώνη» (Υπογραφή 10.03.2021).
- Σύμβαση εκμίσθωσης στο Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου το ακίνητο με ΑΒΚ 210 Χίου, με σκοπό την στέγαση πολιτών τρίτων χωρών (€12Κ/έτος). Υπεγράφη 15.04.2021.
- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης που υπεγράφη την 22.04.21.
- Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου για αόριστο χρονικό διάστημα με σκοπό την εκτέλεση έργων συντήρησης του εμβληματικού για την περιοχή ακινήτου, την υποστήριξη των λειτουργιών του Δήμου και τη συμβολή στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας. Η σχετική σύμβαση υπεγράφη την 27.05.2021.
- Υπεγράφη με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού η από 01.09.2021 σύμβαση παραχώρησης με αντάλλαγμα του ΞΕΝΙΑ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ για μουσειακή υποδομή (€12Κ/έτος)
- Υπεγράφη με το Δήμο Χανίων η από 2.12.2021 σύμβαση μίσθωσης ακινήτου στην πόλη των Χανίων (ετήσιο μίσθωμα 6.840€, διάρκεια 2 έτη).

Αθλητικές και Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις

Η ΕΤΑΔ επαναξιολόγησε την στρατηγική της για την αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και προέβη σε ενέργειες αξιοποίησης και συντήρησης των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα:

Ολοκληρώθηκε η παραχώρηση της χρήσης της Ολυμπιακής εγκατάστασης Γαλατσίου στον ομώνυμο Δήμο Γαλατσίου με την υπογραφή πενταετούς σύμβασης μίσθωσης τον Απρίλιο του 2021 και παραχώρηση του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου, η σχετική σύμβαση υπεγράφη το α' εξάμηνο του 2021.

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.

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. Πιο συγκεκριμένα:

- Αναβαθμίστηκαν πλήρως τα Σαλέ στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού και ολοκληρώθηκαν οι διαγωνιστικές διαδικασίες για όλα τα καταστήματα εστίασης στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού- Κελάρια και Φτερόλακα,
- Αναβαθμίστηκαν οι υπηρεσίες της Ακτής Βουλιαγμένης με νέα πλήρως λειτουργική Ζώνη Κράτησης αυξημένων παροχών (AKTI GOLD) και δυνατότητα ηλεκτρονικής προαγοράς θέσης.
- Στο Αχίλλειο Μουσείο διενεργήθηκαν εργασίες αποκατάστασης και ανάδειξης αρχιτεκτονικών στοιχείων. Διοργανώθηκαν με μεγάλη επιτυχία πολιτιστικές δράσεις υψηλής αισθητικής, όπως περιοδικές εκθέσεις, μουσικές εκδηλώσεις, διαλέξεις και εκπαιδευτικά προγράμματα, με σκοπό την διάδοση της τέχνης, τη μετάδοση της γνώσης και την πνευματική καλλιέργεια του κοινού, επανατοποθετώντας το Αχίλλειο ως ένα σημαντικό τοπόσημο πολιτισμού. Τηρώντας τα πρωτόκολλα για την αποφυγή της μετάδοσης του ιού Covid - 19, δημιουργήθηκε πλατφόρμα VR Tours μέσω Ticket Services και είχαν μια συνολική θέαση περισσοτέρων από 80.000 άτομα. Τέλος λειτούργησε ένα νέο σύστημα ξενάγησης για τον επισκέπτη και αναβαθμίστηκαν τα πωλητήρια των αναμνηστικών Ειδών.
- Στα Σπήλαια Διρού λειτούργησε πλατφόρμα VR Tours μέσω Ticket Services.
- Στις Ιαματικές Πηγές Αιδηψού ολοκληρώθηκαν οι μελέτες αξιοποίησης, Διαχείρισης, και Διανομής Ιαματικού Πόρου οι οποίες κατέληξαν σε απαιτούμενες επενδύσεις κόστους 682.000€ με ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2023. Αξίζει τέλος να αναφέρουμε την προσφορά φιλοξενίας Πυρόπληκτων κατά την διάρκεια των Μεγάλων Πυρκαγιών το Καλοκαίρι 2021.

Παρακολούθηση Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση

Όσον αφορά στην Παρακολούθηση των Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση για το 2021 η εικόνα έχει ως κάτωθι:

Παρελήφθησαν **864 αιτήματα αξιοποίησης** και εξ' αυτών τα 578, ποσοστό 67% αφορούν νέες μισθώσεις/αγορές ενώ τα υπόλοιπα 286, ποσοστό 33%, αφορούν υφιστάμενες συμβάσεις ή ακίνητα μη αρμοδιότητας της εταιρείας μας.

Επί του συνόλου των Εισερχομένων Αιτημάτων προς Αξιοποίηση προωθήθηκαν στον τομέα ωρίμανσης για διερεύνηση και αξιοποίηση 77 αιτήματα.

Α.15. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Η ΕΤΑΔ, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 2013 σύμβασης μεταξύ των δύο φορέων (e-auction), εντός του 2021 προέβη με επιτυχία στην ολοκλήρωση του e-auction IX το οποίο είχε ανακοινωθεί στα τέλη του 2020 και το οποίο περιελάμβανε 7 ακίνητα μεταξύ των οποίων τα εμβληματικά: Ιαματική Πηγή Κύθνου και κτήμα Ν. Ηρακλείτσας.

Χαρακτηριστικά, η πώληση της Ιαματικής Πηγής Κύθνου έκλεισε στην τιμή των 2.862.510,00€ (τιμή εκκίνησης 1.251.000,00€) και το κτήμα στη Ν. Ηρακλείτσα στην τιμή των 18.500.000,00 (τιμή εκκίνησης 9.100.000,00€).

Το συνολικό έσοδο για το ΤΑΙΠΕΔ και το Ελληνικό Δημόσιο υπολογίζεται στα 22.597.660,00€.

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 του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' φάση)» αποτελείται συνολικά από 9 υποέργα (στα 7 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Μετά την έκδοση της σχετικής πρόσκλησης για υποβολή προτάσεων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ιόνια Νησιά 2014-2020», υποβλήθηκε ο φάκελος της πρότασης σε συνεργασία με το ΥΠΠΟΑ στις 30/10/2019. Στις 10/04/2020 εκδόθηκε η απόφαση ένταξης από την αρμόδια Διαχειριστική Αρχή (ΕΥΔ ΕΠ Περιφέρειας Ιονίων νήσων). Μετά την έγκριση των τευχών δημοπράτησης από τη Διαχειριστική Αρχή και την έγκριση του Δ.Σ της ΕΤΑΔ ακολούθησε η διαγωνιστική διαδικασία που ανέδειξε τον ανάδοχο του κύριου έργου της ΕΤΑΔ. Το έργο συμβασιοποιήθηκε στις 23/03/2021 με προβλεπόμενη διάρκεια εκτέλεσης 24 μήνες και είναι σε εξέλιξη, ενώ παράλληλα εξελίσσονται τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ. Η ΕΤΑΔ βρίσκεται σε στάδιο προετοιμασίας των τευχών δημοπράτησης που αφορούν στην εργολαβία της αποκατάστασης και ανάδειξης της κλίμακας ΗΕΙΝΕ προκειμένου να τα υποβάλει για προέγκριση στην ΕΥΔ ΕΠ ΠΙΝ.

Σπήλαια Διρού | Ύψος προϋπολογισμού € 8,5 εκατ.

Η Πράξη «Αποκατάσταση και ανάδειξη των σπηλαίων και των κτιριακών εγκαταστάσεων Διρού Ν. Λακωνίας – Β' Φάση» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται (μετά από την τροποποίηση του Τεχνικού Δελτίου Πράξης για τη διεύρυνση του αρχικού αντικειμένου ΕΤΑΔ και ΥΠΠΟΑ, τον Ιανουάριο του 2021) από 9 υποέργα (στα 5 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το κύριο έργο της ΕΤΑΔ για την αποκατάσταση και αναβάθμιση των κτηριακών εγκαταστάσεων δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε προσωρινός ανάδοχος και ακολούθησαν 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, διάρκειας 26 μηνών, εγκαταστάθηκε στο έργο και η εργολαβία είναι σε εξέλιξη. Σε εξέλιξη βρίσκονται και τα υποέργα αρμοδιότητας του ΥΠΠΟΑ. Η ΕΤΑΔ υπέγραψε σύμβαση με τον ΔΕΔΔΗΕ για την εκτέλεση του έργου της ηλεκτροδότησης του συγκροτήματος των σπηλαίων στις 02/06/2021 και εν συνεχεία σύμβαση (28/09/2021) με ιδιώτη προμηθευτή για την προμήθεια υποσταθμού Compact (ο οποίος και παραδόθηκε εντός του 2021) στο πλαίσιο υποέργου της Πράξης. Στις 22/11/2021 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ έθεσε την Πράξη σε καθεστώς επιτήρησης.

Λίμνη Καϊάφα | Ύψος προϋπολογισμού € 5,0 εκατ.

Η Πράξη «Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται από 4 υποέργα (στα 2 εξ αυτών συνδικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το κύριο έργο της ΕΤΑΔ για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ) και υπεγράφη η σύμβαση στις 30/12/2019. Ο ανάδοχος έχει εγκατασταθεί και η υλοποίηση του έργου είναι εν εξελίξει, ενώ παράλληλα υλοποιούνται και τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ. Στις 10/11/2021 υπεγράφη η τροποποίηση της από 30/12/2019 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση 9 επιπλέον μηνών στην αρχική διάρκεια του έργου και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 31/08/2021 σε 31/05/2022.

Φανάρι Ροδόπης | Ύψος προϋπολογισμού € 2,4 εκατ.

Η Πράξη «Επιχορήγηση της ΕΤΑΔ για την υλοποίηση της Πράξης "Οικοτουριστικό Πάρκο Φαναρίου Ροδόπης, Εκσυγχρονισμός Βασικών Δικτύων Υποδομής και Ανάπτυξης Νέων Τουριστικών Υποδομών"» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανατολική Μακεδονία Θράκη 2014-2020» αποτελείται από 1 υποέργο με μόνο δικαιούχο την ΕΤΑΔ. Το έργο δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος και υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή (ΕΥΔ ΕΠ ΑΜΘ). Μετά την ολοκλήρωση της διαγωνιστικής διαδικασίας υπεγράφη η σύμβαση του έργου στις 22/07/2020 και η υλοποίηση του έργου βρίσκεται σε εξέλιξη. Στις 28/12/2021 υπεγράφη η τροποποίηση της από 22/07/2020 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση 7 επιπλέον μηνών στην αρχική διάρκεια του έργου και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 22/12/2021 σε 22/07/2022.

Παράλληλα η ΕΤΑΔ ενέταξε στο Π.Δ.Ε. 2021 μελέτες για την αναβάθμιση έξι υποδομών αρμοδιότητάς της (Χιονοδρομικά Κέντρα Παρνασσού και Βόρα, Ιαματικές Πηγές Καϊάφα και Αιδηψού, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο) και βρίσκεται σε στάδιο προετοιμασίας των τευχών δημοπράτησης των διαγωνιστικών διαδικασιών των εν λόγω μελετών.

Α.17. Εξωστρέφεια και Προβολή της Εταιρείας

Στο πλαίσιο της υλοποίησης της στρατηγικής επικοινωνίας που υλοποιεί ο Τομέας Marketing, Δημοσίων Σχέσεων και Εταιρικών Υποθέσεων στη διάρκεια του 1ου Εξαμήνου 2021 υλοποιήθηκαν μια σειρά από ενέργειες προώθησης, προβολής και επικοινωνίας των δράσεων της Εταιρείας και των Επιχειρηματικών της Μονάδων.

Ενεργή ψηφιακή παρουσία, εξωστρέφεια και διαφημιστική προβολή

- Ισχυροποιήθηκε η ενεργή παρουσία της ΕΤΑΔ και των Επιχειρηματικών της Μονάδων στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης.
- Ολοκληρώθηκε το έργο σχεδιασμού της νέας ιστοσελίδας της ΕΤΑΔ και κατασκευάστηκαν οι νέες ιστοσελίδες των Επιχειρηματικών Μονάδων του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού, του Αχίλλειου Μουσείου και δημιουργήθηκε η αγγλική version της ιστοσελίδας της Ακτής Βουλιαγμένης
- Σχεδιάστηκε η καμπάνια προβολής και προώθησης της Ακτής Βουλιαγμένης για το ραδιόφωνο, τα ηλεκτρονικά ΜΜΕ και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης για τη καλοκαιρινή περίοδο του έτους 2021.
- Δημιουργήθηκαν προωθητικά videos για την προβολή της πρωτοποριακής υπηρεσίας εικονικών περιηγήσεων (VIRTUAL TOURS) του Αχίλλειου Μουσείου και των Σπηλαίων Διρού. Επιπλέον, δημιουργήθηκαν σελίδες στην πλατφόρμα www.ticketservices.gr για τη διάθεση των ηλεκτρονικών εισιτήριων για τις ανωτέρω εικονικές περιηγήσεις. Τέλος, επικοινωνήθηκε η πρωτοβουλία της ΕΤΑΔ, σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού και το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων να διατεθεί δωρεάν το νέο αυτό ψηφιακό εργαλείο σε όλα τα σχολεία της χώρας.
- Πραγματοποιήθηκαν επαφές με το BBC και την Ολλανδική κρατική τηλεόραση για τη συμμετοχή μας σε εξειδικευμένες εκπομπές τους για την προβολή του Αχιλλείου Μουσείου

Προώθηση Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Ακινήτων

- Υλοποιήθηκαν ενέργειες προώθησης των ηλεκτρονικών διαγωνισμών ακινήτων (e-auction) με newsletters, Δελτία Τύπου κ.α
- Πραγματοποιήθηκαν φωτογραφίσεις και εναέριες λήψεις drone ακίνητων προς αξιοποίηση

Παρουσία και συμμετοχή σε εξειδικευμένα συνέδρια (Real Estate και Οικονομία)

- Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της εξωστρέφειας της Εταιρείας συμμετείχαμε σε υβριδικές εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO NORTH 2021, το DELPHI ECONOMIC FORUM 2021, το TRIBUTE DELPHI EVENT 2021, το FORTUNE CEO INITIATIVE κ.α.
- Οι δράσεις και η στρατηγική της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.

Επανασχεδιασμός εταιρικής ταυτότητας

Σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Νεότερων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού (ΥΠΠΟΑ) και στο πλαίσιο της υλοποίησης του χρηματοδοτούμενου έργου του ΕΣΠΑ «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' Φάση)» επανασχεδιάστηκε η εταιρική ταυτότητα του Αχίλλειου Μουσείου.

Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Τέλος, η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων σε συνεργασία με την Εθνική Λυρική Σκηνή, τον Δήμο Θεσσαλονίκης, το Ινστιτούτο Εμπορίου κλπ. Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ υποστήριξε την αθλητική διοργάνωση του Παγκοσμίου Πρωταθλήματος Ιστιοπλοΐας 2021 ενώ παράλληλα υλοποιήθηκαν πλήθος ενεργειών ενίσχυσης λειτουργιών των τοπικών κοινωνιών καθώς και ευπαθών ομάδων.

Α.18. Εξυγίανση και Εκσυγχρονισμός Χαρτοφυλακίου - Εκσυγχρονισμός του Μητρώου Ακινήτων – 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 :

α) στην μεγιστοποίηση του χαρτοφυλακίου με την συνεχή απεικόνιση των ακινήτων στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) και των διαχειριστικών του πράξεων ή την διόρθωση γεωμετρίας ή την ταυτοποίηση των ακινήτων με το κτηματολόγιο ενώ παράλληλα με τη συνεχή ενημέρωση του Συστήματος Διαχείρισης Ακινήτων (MIS) - και διατήρηση του φυσικού αρχείου.

Ταυτόχρονα και με την διασφάλιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων με ενέργειες δήλωσης στο κτηματολόγιο ή την διασφάλιση του χαρακτήρα του ακινήτου με ενστάσεις επί των δασικών χαρτών.

β) στην εξυγίανση του χαρτοφυλακίου με τον προσδιορισμό ακινήτων που η ΕΤΑΔ δεν διαθέτει διαχειριστική αρμοδιότητα και δεν δύναται να αξιοποιηθούν.

Αναλυτικά ο Τομέας Μητρώου προέβη στις κάτωθι ενέργειες:

1. Μεγιστοποίηση Αξίας Χαρτοφυλακίου με συνεχή επικαιροποίηση του μητρώου περιγραφικού και γεωγραφικού και συγκεκριμένα:

- Εμπλουτισμός γεωγραφικής βάσης και εισαγωγή δεδομένων.

Συνολικά έχουν απεικονιστεί 678 νέα ακίνητα στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) ενώ οι γεωμετρίες ανέρχονται άνω των 1.000 καθώς πολλά από τα ακίνητα αποτυπώνονται σύμφωνα με το διάγραμμα του τίτλου και με την αντίστοιχη γεωμετρία τους στο Κτηματολόγιο.

Παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν πάνω από 300 επικαιροποιήσεις υφιστάμενων γεωμετριών είτε με την ψηφιοποίηση τοπογραφικών διαγραμμάτων είτε με την ταυτοποίηση τους με το Κτηματολόγιο.

- Εμπλουτισμός περιγραφικής βάσης στο Συστήματος Διαχείρισης Ακινήτων (MIS)

- Πραγματοποιούνται καθημερινές ενημερώσεις στα υποσυστήματα μητρώου, εντός του 2021 έχουν υλοποιηθεί 100 νέες καταγραφές δημοσίων ακινήτων ενώ έχουν επικαιροποιηθεί οι καρτέλες περισσότερων από 2.000 ακινήτων.
- Καθημερινά ανάρτηση εγγράφων, Κτηματολογικών φύλλων-διαγραμμάτων κ.λπ.

2. Έργα Ειδικού Σκοπού για τον εμπλουτισμό του Χαρτοφυλακίου

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

Δημιουργήθηκε εφαρμογή με την απεικόνιση 7.500 περίπου ακινήτων στην Γεωπύλη της εταιρείας συνδεδεμένα με τα σαρωμένα απογραφικά τους δελτία και μεθοδολογία με την ροή ενεργειών για τον έλεγχο και ενημέρωση του χαρτοφυλακίου.

3. Δασικοί Χάρτες

Ανάλυση των ακίνητων που είναι αποτυπωμένα στο Σύστημα Γεωγραφικών Δεδομένων (GIS) σε σχέση με τις αναρτήσεις των αναθεωρημένων δασικών χαρτών 2021 και με καταληκτική ημερομηνία ενστάσεων τέλη του 2021-2022 , δρομολόγηση ενεργειών - ενστάσεων σε συνεργασία Τομέα Ωρίμανσης για τα ακίνητα που έχουν μεταγραφεί ή βρίσκονται σε καθεστώς μεταγραφής, σύνολο 140 ακίνητα. Δημιουργήθηκαν για 55 ακίνητα προεκτιμήσεις από τον Δασολόγο και από αυτά 33 πορωθήκαν για ενστάσεις.

4. Μεταγραφές

Ολοκληρώθηκαν οι τεχνικοί έλεγχοι 1585 νέων ακινήτων και εξ' αυτών διαβιβάστηκαν 123 στον Τομέα Νομικής Υποστήριξης για εισήγηση στο ΔΣ για την μεταγραφή τους σύμφωνα με τον Ν. 4389. Απορρίφθηκαν συνολικά 668 ακίνητα. Αναλυτικά οι λόγοι εξαίρεσης στις οποίες εμπίπτουν ολικώς ή τμήματος είναι:

ΕΙΔΟΣ ΕΞΑΙΡΕΣΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
NATURA	214
RAMSAR	5
ΔΑΣΙΚΑ	317
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ	40
ΚΦ/ΚΧ	74
ΛΟΙΠΟΙ ΛΟΓΟΙ (ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ, ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ,ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΕΜΒΔΟ ΚΛΠ)	18
ΣΥΝΟΛΟ	**668**

Τα υπόλοιπα 794 ακίνητα χρήζουν περαιτέρω διερεύνηση, έλεγχο για το ιδιοκτησιακό και γενικότερα για το ειδικό καθεστώς που τα διέπουν.

Ωρίμανση ακινήτων

Το 2021, στο πλαίσιο της ωρίμανσης ακινήτων, ολοκληρώθηκαν από τον Τομέα Τεχνικής Ωρίμανσης, οι ακόλουθες ενέργειες:

- Τεχνική και νομική ωρίμανση δεκαεπτά (17) ακίνητων ΑΒΚ σε Λάρισα, Δράμα, Σέρρες, Κοζάνη, Αιτ/νία, Καβάλα, Χίο, Ιωάννινα, Θεσ/νίκη, Ηράκλειο, Αχαΐα, Αττική, Αργολίδα, Χανιά, Πιερία, Κω, Κορινθία και Σάμο.
- Ολοκλήρωση τεχνικής ωρίμανσης με την τακτοποίηση έξι (6) ακινήτων με τον Ν. 4495/2017 σε Αχαΐα, Μύκονο, Πάρο, Χίο και Κέρκυρα, Σάμο,
- Τεχνική διερεύνηση – ωρίμανση δέκα (10) ακινήτων ΠΕΚΕΠΠ (Περιφερειακά Κέντρα Επιχειρήσεων Πολιτικής Προστασίας) σε Λάρισα, Ρόδο, Αχαΐα και Αττική
- Τεχνική και νομική ωρίμανση τεσσάρων (4) τουριστικών ακίνητων, των Τ.Π. Ζαχάρως, Παλαιοκαστρίτσας, Μεθάνων και του Ξενία Καλεντζίου.
- Τεχνική διερεύνηση – Παραχωρήσεις: Γούρνες Ηρακλείου, Ξενία Καρτερού, Ξενία Δράμας, Ξενία Σερρών, Ξενία Δελφών, Μεταξύ Α – Β Βούλας (Vivemar), Κτήμα Ρίο Πατρών, Τ.Π. Λουμπαδιάρη, Ξένιος Ζευς Αρχ. Ολυμπία, Μαρίνα Καλαμάτας, Παραλιακά Ακίνητα Αλίμου και σε επτά (7) ΑΒΚ σε Πρέβεζα, Λάρισα, Αττική, Ιωάννινα, Κέρκυρα και Κόρινθο.
- Τεχνικός και πολεοδομικός έλεγχος για την ανταλλαγή ακινήτων μεταξύ ΕΤΑΔ και ΕΝΑΕ, για τα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά.

Από τον Τομέα Τεχνικής Ωρίμανσης, είναι **σε εξέλιξη**:

Επίλυση τεχνικών θεμάτων σημαντικών ακινήτων με ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αξιοποίηση, όπως Ριγανόκαμπος, Ξενία Καρτερού, Τ.Π. Σουνίου, Ξενία Τσαγκαράδας, η πολεοδομική διερεύνηση του ΑΒΚ 2003 Θεσ/νίκης (ΔΕΘ) και 50 ακινήτων του Παραλιακού Μετώπου Θεσ/νίκης κ.α.

Τεχνικός έλεγχος και σύνταξη τοπογραφικών των ΧΕΥ 1, 5, 10, 12, 14, 15 & 16. Σε εξέλιξη βρίσκεται η διαδικασία διόρθωσης της Πράξης Εφαρμογής στο ΧΕΥ 7 (Κόμβος Κηφισιάς).

Ο Τομέας Ωρίμανσης συνδράμει ως σύμβουλος σε τεχνικά θέματα που αφορούν ακίνητα του ΤΑΙΠΕΔ προς πώληση, μέσω πλατφόρμας e-auction καθώς και παροχή στοιχείων για ακίνητα του Παρακτίου Μετώπου Αττικής.

Προστασία ακινήτων

Ολοκληρώθηκαν αποψιλώσεις και καθαρισμοί για λόγους υγιεινής και αντιπυρικής προστασίας αστικών ελεύθερων ακινήτων χωρικής αρμοδιότητας των περιφερειακών κλιμακίων της ΕΤΑΔ.

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

- Ανάπτυξη και παραμετροποίηση του λογισμικού real estate Thesis με στόχο την έναρξη της παραγωγικής του λειτουργίας, εντός του 2022.
- Τοποθέτηση οπτικής ίνας και ενεργού εξοπλισμού στην Ακτή Βουλιαγμένης
- Μετάβαση ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στο cloud (Microsoft 365)
- Ολοκλήρωση υποδομής μηχανογράφησης των Υποκαταστημάτων ΙΠ Υπάτης, ΙΠ Καϊάφας, ΙΠ Αιδηψός, ΙΠ Νιγρίτας
- Σχεδιασμός συστήματος αποστολής ηλεκτρονικών παραστατικών e-invoice με αυτόματη αποστολή στην ΑΑΔΕ και το κύκλωμα mydata για όλα τα σημεία πώλησης της εταιρείας

Α.20. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Σύμφωνα με την από 02/06/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου, εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 παρ. 2 περ. ιδ του Κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της Εταιρείας κατόπιν της απόφασης της υπ' αριθμ. 636/26.05.2021 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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 2022.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

• Εκδόθηκαν ενημερωτικά σημειώματα αποτελεσμάτων διενέργειας συναντήσεων εφαρμογής της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πραγματοποιήθηκαν στη διάρκεια του 2021.
• Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το 2022.
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 2020 και των τριών πρώτων τριμήνων 2021).

Α.21. Επιχειρησιακές Διαδικασίες

Στη συνέχεια της καταγραφής είκοσι τριών (23) επιχειρησιακών διαδικασιών, οι οποίες αφορούν τόσο στην ωρίμανση και την αξιοποίηση των ακινήτων, όσο και σε βασικές υποστηρικτικές δραστηριότητες καθορίστηκαν οι «ιδιοκτήτες» της κάθε διαδικασίας σε επίπεδο υπηρεσιακής μονάδας, καθώς και οι υπεύθυνοι επικοινωνίας από την κάθε Μονάδα προκειμένου να καταγράψουν τυχόν παρατηρήσεις, σχόλια και προτάσεις αναμόρφωσης των διαδικασιών κατά το πρώτο στάδιο εφαρμογής τους. Μέσα από τη στενή συνεργασία των εμπλεκόμενων υπηρεσιακών μονάδων κρίθηκε αναγκαία η επικαιροποίηση, εντός του 2021, συγκεκριμένων διαδικασιών με γνώμονα την ενίσχυση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των λειτουργιών της εταιρείας, ενώ παράλληλα εμπλουτίστηκαν τα checklist εγγράφων και κριτηρίων στο πεδίο της ωρίμανσης των ακινήτων και της ενημέρωσης του συστήματος μητρώου ακινήτων.

Στο τέταρτο τρίμηνο του 2021 ξεκίνησε η διαδικασία της δημιουργίας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης και ESG (Περιβάλλον, Κοινωνία, Διακυβέρνηση) της εταιρείας.

Α.22. Προοπτικές και Ενέργειες για το 2022

Για το 2022 αναμένεται να περιοριστούν σημαντικά οι αρνητικές επιπτώσεις του COVID -19 και τα έσοδα της εταιρίας αναμένεται να ανακάμψουν και να προσεγγίσουν τα μεγέθη της περιόδου πριν την πανδημία τόσο σε επίπεδο μισθώσεων όσο και σε επίπεδο επιχειρηματικών μονάδων

Αναφορικά με το 2022, 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.
Στρατηγικός 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 2022-2023

- **α)** Έγκριση 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)** Ένταξη σε παραγωγική λειτουργία του νέου λογισμικού παρακολούθησης ακινήτων Thesis
- **στ)** Έναρξη έργου ψηφιοποίησης αρχείου ΕΤΑΔ
- **ζ)** Τροποποίηση και εφαρμογή νέου Κανονισμού Προσωπικού
- **η)** Εφαρμογή νέας εταιρικής ταυτότητας
- **θ)** Σχεδιασμός και υλοποίηση νέου συστήματος αξιολόγησης εργαζομένων της ΕΤΑΔ
- **ι)** Σχεδιασμός νέων ευέλικτων διαδικασιών του Ανθρώπινου Δυναμικού μέσα στο 2021 και ανάπτυξη τους το 2022
- **ια)** Ανάλυση Εργασιακών ρόλων της ΕΤΑΔ – περιγραφές θέσεων εργασίας 2022 – 2023
- **ιβ)** Ανάλυση Εκπαιδευτικών Αναγκών Εργαζομένων της ΕΤΑΔ

Α.24. Μεταγενέστερα γεγονότα

α) Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.

β) Σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, διορίσθηκαν νέα μέλη Δ.Σ. όπως σχετικώς αναφέρεται στην ενότητα Α.2.

γ) Τέλος, σημαντικό είναι αναφέρουμε ότι οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία κατά το 1ο τρίμηνο του 2022, έχουν οδηγήσει σε μεγάλες αυξήσεις στις τιμές της ενέργεια, όσο και του πληθωρισμού.

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα που να επηρεάζουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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.

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	13.000	6.758
	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	3.720	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	60.013	-
	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	74.416	-

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	726.336

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	3.327.340	4.345.761

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	550.319	315.484

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	676.040	902.715
Έσοδα από μερίσματα	-	241.750

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, στα € 409.390 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανήλθαν στα € 491.078. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	205.921
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	203.469	285.157
	409.390	**491.078**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 ανέρχονται στα € 1.173.509 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2020 – 31.12.2020 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.154.676.

Η παρούσα έκθεση υπογράφεται από τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου Αναστασιάδη Γρηγόριο, Γκλαβά Θεόδωρο, Κανδαράκη Μιχαήλ, Μπαλωμένο Παναγιώτη και Σαΐπη Άννα, με την επισήμανση ότι η θητεία τους άρχισε μετά τις 08.03.2022 και συνεπώς στηρίχτηκαν σε στοιχεία και εκτιμήσεις της εκτελεστικής Διοίκησης

Αθήνα, 11/08/2022

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης	**Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου**
Στέφανος Δ. Βλαστός	**Διευθύνων Σύμβουλος**
Παναγιώτης Μπαλωμένος	**Εντεταλμένος Σύμβουλος**
Άννα Σαΐπη	**Μέλος Δ.Σ.**
Μιχάλης Κανδαράκης	**Μέλος Δ.Σ.**
Θεόδωρος Γκλάβας	**Μέλος Δ.Σ.**
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	**Μέλος Δ.Σ.**

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 2021, 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 2021, 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 31/12/2021 συνολικού ποσού € 0,9 εκ. περίπου, που αφορούν υπόλοιπα της απορροφηθείσας τη χρήση 2011 εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη σχετικά με την αξία των εν λόγω υποχρεώσεων και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Ομίλου.

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, 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 και δικαστικών δαπανών. Κατά των ανωτέρω Διαιτητικών Αποφάσεων η ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει ασκήσει εμπροθέσμως, τα προβλεπόμενα από τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ένδικα βοηθήματα και μέσα για την ακύρωση, άλλως την αναγνώριση της ανυπαρξίας τους. Με την υπ' αριθ. 3747/06.09.2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της διαιτητικής απόφασης 20/2019. Η τελική έκβαση των παραπάνω αγωγών – προσφυγών 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 31.12.2021.

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, 11/08/2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Παναγιώτης Χριστόπουλος

ΑΜ ΣΟΕΛ 28481

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 56, 17564 Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2021	ΟΜΙΛΟΣ 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2021	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	53.850.382	55.159.615	53.850.382	55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	86.552	119.073	86.552	119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.090.522.303	1.027.519.190	1.090.522.303	1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	329.342	325.463	329.342	325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	26.441.090	31.901.522	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	41.084.561	43.933.795	41.084.561	43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	812.998	823.838	812.998	823.838
Σύνολο		**1.213.127.228**	**1.159.782.495**	**1.213.515.678**	**1.154.710.514**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	950.058	778.722	950.058	778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	11.040.927	23.969.144	11.040.927	23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	22.263.250	19.653.207	22.263.250	19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	412.358	399.805	412.358	399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	100.257.487	101.884.687	100.257.487	101.884.687
Σύνολο		**134.924.080**	**146.685.565**	**134.924.080**	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.348.051.308**	**1.306.468.060**	**1.348.439.758**	**1.301.396.079**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	904.964.031	852.765.260	902.811.913	850.612.695
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(85.940.202)	(96.204.824)	(83.399.631)	(99.124.234)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.128.073.829**	**1.065.610.436**	**1.128.462.282**	**1.060.538.461**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.726.530	2.010.910	1.726.530	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	5.16	44.335.073	44.215.657	44.335.073	44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	10.303.771	10.878.084	10.303.771	10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	30.849.234	42.889.440	30.849.234	42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	81.417.374	83.278.127	81.417.374	83.278.127
Σύνολο		**168.631.982**	**183.272.218**	**168.631.982**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	33.156.610	34.928.601	33.156.607	34.928.596
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	12.060.801	14.757.026	12.060.801	14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	6.128.085	7.899.778	6.128.085	7.899.778
Σύνολο		**51.345.496**	**57.585.405**	**51.345.493**	**57.585.400**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.348.051.308**	**1.306.468.060**	**1.348.439.758**	**1.301.396.079**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Κύκλος εργασιών	5.23	37.446.171	36.889.739	37.446.171	36.889.739
Κόστος πωληθέντων	5.24	(17.164.027)	(17.826.760)	(17.164.027)	(17.826.760)
Μικτό κέρδος		**20.282.144**	**19.062.978**	**20.282.144**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	5.989.311	1.337.911	5.989.311	1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		22.424.938	(26.116.538)	22.424.938	(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.24	(12.272.278)	(13.257.238)	(12.272.278)	(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.24	(3.054.695)	(3.093.717)	(3.054.695)	(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(6.621.881)	(3.445.663)	(6.621.881)	(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(2.711.078)	(589.361)	(2.711.078)	(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**24.036.460**	**(26.101.627)**	**24.036.460**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	2.331.646	2.678.443	2.331.646	2.920.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(913.687)	(229.650)	(913.687)	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(5.459.981)	(3.904.657)	-	-
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	43.585	(231.092)	43.585	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(446)	(21.428)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**43.139**	**(252.520)**	**43.585**	**(231.092)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**20.037.576**	**(27.810.012)**	**25.498.003**	**(23.642.176)**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.504.094**	**(56.654.812)**	**1.034.899.282**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)		2.044.312	319.998	2.364.310
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2020	**309.050.000**	**784.548.406**	**(56.334.814)**	**1.037.263.592**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(27.557.491)	(27.557.491)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(252.520)	-	(252.520)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(252.520)**	**(27.557.491)**	**(27.810.011)**
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**	**852.765.260**	**(96.204.824)**	**1.065.610.436**
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.747.363**	**(96.605.641)**	**1.063.191.722**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)		2.017.897	400.818	2.418.715
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2021	**309.050.000**	**852.765.260**	**(96.204.823)**	**1.065.610.437**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	19.994.438	19.994.438
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	43.139	-	43.139
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**43.139**	**19.994.438**	**20.037.577**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	56.151.715	-	56.151.715
Παραχώρηση παγίων	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Πώληση παγίου	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**904.964.031**	**(85.940.202)**	**1.128.073.829**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	111.328	313.790	425.118
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2020	**309.050.000**	**782.374.413**	**(63.400.633)**	**1.028.023.780**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(23.411.084)	(23.411.084)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(231.092)	-	(231.092)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(231.092)**	**(23.411.084)**	**(23.642.176)**
Παραχώρηση παγίων	-	(3.213.326)	(13.487.374)	(16.700.700)
Πώληση παγίου	-	(1.174.855)	1.174.855	-
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	72.857.555	-	72.857.555
Υπόλοιπα την 31/12/2020	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.234)**	**1.060.538.460**
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.744.534**	**(99.463.068)**	**1.060.331.466**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	(131.839)	338.834	206.995
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.234)**	**1.060.538.461**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	25.454.419	25.454.419
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	43.585	-	43.585
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**43.585**	**25.454.419**	**25.498.004**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	56.151.715	-	56.151.715
Παραχώρηση παγίων	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Πώληση παγίου	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**902.811.913**	**(83.399.631)**	**1.128.462.282**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020-31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020-31/12/2020 (Αναθεωρημένη)**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**19.994.438**	**(27.557.491)**	**25.454.418**	**(23.411.084)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ιδιοχρ/νων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	5.1	1.981.710	2.073.701	1.981.710	2.073.701
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.442	48.597	57.442	48.597
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	5.19	(575.330)	(575.330)	(575.330)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.17	(505.788)	(519.279)	(505.788)	(519.279)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων		(82.016)	-	(82.016)	-
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	259.913	137.795	259.913	137.795
Λοιπές Προβλέψεις		6.483.299	3.445.663	6.483.299	3.445.663
Αναστροφή προβλέψεων		(138.582)	-	(138.582)	-
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(22.424.938)	26.116.538	(22.424.938)	26.116.538
Ζημιές από απαναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων		1.007	-	1.007	-
Διαγραφές παγίων		1.133.409	-	1.133.409	-
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(98.434)	34.310	(98.434)	34.310
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		5.459.981	3.904.657	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	-	(241.750)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	(2.331.646)	(2.678.443)	(2.331.646)	(2.678.443)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	913.687	229.650	913.687	229.650
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**10.138.991**	**4.671.208**	**10.138.991**	**4.671.208**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(171.336)	(260.452)	(171.336)	(260.452)
Μείωση απαιτήσεων		9.592.336	22.116.182	9.592.336	22.116.182
Μείωση υποχρεώσεων		(21.991.396)	(20.989.334)	(21.991.396)	(20.989.334)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(512.773)	(15.000)	(512.773)	(15.000)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(2.944.177)**	**5.522.605**	**(2.944.177)**	**5.522.605**

Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(1.814.671)	(511.627)	(1.814.671)	(511.627)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		750.441	659.794	750.441	659.794
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		1.085.070	155.790	1.085.070	155.790
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων		-	166.750	-	166.750
Τόκοι εισπραχθέντες		1.434.933	1.393.736	1.434.933	1.393.736
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.455.773**	**1.864.443**	**1.455.773**	**1.864.443**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(68.829)	(210.811)	(68.829)	(210.811)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(57.414)	(56.683)	(57.414)	(56.683)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(12.553)	3.326.956	(12.553)	3.326.956
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(138.796)**	**3.059.462**	**(138.796)**	**3.059.462**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**(1.627.200)**	**10.446.510**	**(1.627.200)**	**10.446.510**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**101.884.687**	**91.438.177**	**101.884.687**	**91.438.177**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**100.257.487**	**101.884.687**	**100.257.487**	**101.884.687**

Τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία έχουν αναθεωρηθεί σύμφωνα με την απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού (ΔΛΠ 19). Παρατίθεται ανάλυση στη παράγραφο 3.25.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 έως 97 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

Γρηγόριος Αναστασιάδης	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Στέφανος - Διονύσιος Βλαστός	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Παναγιώτης Μπαλωμένος	ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
Άννα Σαΐτη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Θεόδωρος Γκλάβας	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Μιχαήλ Κανδαράκης	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή

χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.Εντός του 2022 αναμένεται να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

Επίδραση COVID -19

Το 2021 συνεχίζεται και επηρεάζεται από την εξάπλωση της πανδημίας του COVID-19 και των περιοριστικών μέτρων (lock-down) που επιβλήθηκαν. Η εμφάνιση των μεταλλάξεων του κορωνοϊού κατά το 2ο εξάμηνο οδήγησαν σε επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων και δεν αφήναν πολλά περιθώρια εφησυχασμού Ωστόσο, το εμβολιαστικού προγραμμάτο και η ήπια συμπτωματολογία της νέας μετάλλαξης επέφερε σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων και έχουν δημιουργήσει στο τέλος της κλειόμενης χρήσης και κατά τη διάρκεια του 2022 συγκρατημένη αισιοδοξία ότι οδηγούμαστε προς το τέλος της πανδημίας.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεχίζουν να έχουν πρωταρχικό μέλημα την προστασία της υγείας των εργαζομένων και τον περιορισμό της εξάπλωσης του ιού, καθώς και η ελαχιστοποίηση της αναπόφευκτης επίδρασης στην οικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) και οι περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας συνεχίστηκαν και το 2021. Ωστόσο, η Εταιρεία αναμένει να λάβει από το Ελληνικό Δημόσιο, ποσό ύψους 8,24 εκ. ως επιδότηση μισθωμάτων. Κατά την διάρκεια του 2021, έχουν καταβληθεί € 552χιλ., ενώ το 2022 καταβλήθηκαν επιπλέον € 4,79εκ.

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 2021 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 2021 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 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

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.

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 σχετιζόμενο 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.

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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.

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 περιόδου 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:

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

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

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

  Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
  Λοιπές απαιτήσεις

β) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

γ) Απομείωση

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

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

Απομείωση συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Τα δάνεια της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια που έχουν ληφθεί από την πρώην ΚΕΔ με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου για εκτέλεση συγκεκριμένων έργων για λογαριασμό του Δημοσίου. Τα χρεολύσια των δανείων και οι τόκοι τους πληρώνονται κατά βάση από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στο αντίστοιχο κονδύλι του Ενεργητικού.

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3.12. 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.

Η Επιτροπή Ερμηνείας των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), απαντώντας σε ερώτηση σχετικά με το πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 8 του Ν.3198/1955 σχετικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης, εξέδωσε οριστική Απόφαση σύμφωνα με την οποία η εταιρεία κατανέμει τις συνταξιοδοτικές παροχές του προσωπικού ανά έτος υπηρεσίας στους εργαζομένους, κατά την περίοδο των τελευταίων 16 ετών πριν από την αποχώρηση των εργαζομένων από την υπηρεσία, σύμφωνα με τους όρους εγκατάστασης για τη λήψη πλήρους σύνταξης. Το διάστημα αυτό αποτελεί την εύλογη βάση για τον σχηματισμό της σχετικής πρόβλεψης (όπως ορίζεται στην επόμενη παράγραφο) καθώς πέραν αυτής της περιόδου οι συνταξιοδοτικές τους παροχές δεν αυξάνονται ουσιωδώς.

Λογική βάση για την ολοκλήρωση της πρόβλεψης για αποζημίωση απόλυσης θεωρείται η ηλικία των 62 ετών, άρα η κατανομή των συνταξιοδοτικών παροχών γίνεται από 46 έως 62 έτη, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων που αποδεικνύεται ότι η ηλικία συνταξιοδότησης είναι μεγαλύτερη των 62 ετών, οπότε ο χρόνος εκκίνησης ποικίλλει ανάλογα.

Με βάση τα παραπάνω, η εφαρμογή της ανωτέρω τελικής Απόφασης έχει αντιμετωπιστεί ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την αρχή της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8 (σημείωση 3.25).

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 € 56,15 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 218 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2021 ποσού € 91 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. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

Σύμφωνα με την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), αναφορικά με τον τρόπο αναγνώρισης της παροχής αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης, στο πλαίσιο προγράμματος καθορισμένων παροχών, (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε εργαζομένους») οι οικονομικές οντότητες οι οποίες συντάσσουν Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») υποχρεούνται να αλλάξουν τον τρόπο που υπολογίζουν την αποζημίωση των προβλέψεων που καταβάλλεται στους εργαζομένους οι οποίοι αποχωρούν λόγω συνταξιοδότησης.

Η απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών που ήρθε στην δημοσιότητα τον Μάϊο του 2021 με τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», περιλαμβάνει επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Σύμφωνα με την συγκεκριμένη απόφαση, αλλάζει ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα το ΔΛΠ19. Μέχρι πρότινος οι εταιρείες υπολόγιζαν τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη (μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012) ή (μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων).

Πλέον, οι παροχές κατανέμονται στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Η εφαρμογή της ως άνω οριστικής απόφασης έχει αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Η εφαρμογή των παραπάνω έχει επηρεάσει για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων:

- Την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31/12/2019 και 31/12/2020
- Την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικού Εισοδήματος της χρήσης 2020

Η επίδραση της αλλαγής λογιστικής πολιτικής στις ανωτέρω καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019 - Όμιλος

	Δημοσιευμένο 31/12/2019	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.307.533			55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	110.727			110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.000.529.516			1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	246.068			246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	34.130.160	α)	1.939.193	36.069.352
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330			59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	834.678			834.678
Σύνολο	**1.150.684.012**		**1.939.193**	**1.152.623.204**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	518.270			518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	24.193.879			24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	25.561.990			25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761			3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177			91.438.177
Σύνολο	**145.439.077**		-	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.296.123.089**		**1.939.193**	**1.298.062.281**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	782.504.094	β)	2.044.312	784.548.406
Αποτελέσματα εις νέον	(56.654.812)	γ)	319.999	(56.334.814)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.034.899.282**		**2.364.311**	**1.037.263.592**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.063.303	δ)	(425.118)	1.638.185
Λοιπές προβλέψεις	47.301.917			47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	11.397.363			11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	57.592.218			57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.912.178			84.912.178
Σύνολο	**203.266.979**		**(425.118)**	**202.841.861**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33.595.484			33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510			15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.416.834			8.416.834
Σύνολο	**57.956.828**		-	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.296.123.089**		**1.939.193**	**1.298.062.281**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στις «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους €1.939.193.
β) Η επίδραση στα αποθεματικά από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 111.328 και στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους €1.932.984.
γ) Η επίδραση στα αποτελέσματα εις νέον από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 313.790 (κέρδος) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους €6.209.
δ) Η επίδραση στις προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους από την επίδραση της εφαρμογής των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (425.118)

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2019 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 31/12/2019	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2019
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.307.533			55.307.533
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	110.727			110.727
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.000.529.516			1.000.529.516
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	246.068			246.068
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540			26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59.525.330			59.525.330
Προκαταβολές μισθωμάτων	834.678			834.678
Σύνολο	**1.143.383.392**		-	**1.143.383.392**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	518.270			518.270
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	24.193.879			24.193.879
Λοιπές απαιτήσεις	25.561.990			25.561.990
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.726.761			3.726.761
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.438.177			91.438.177
Σύνολο	**145.439.077**		-	**145.439.077**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.288.822.469**		-	**1.288.822.469**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	782.263.085	α)	111.328	782.374.413
Αποτελέσματα εις νέον	(63.714.423)	β)	313.790	(63.400.633)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.027.598.662**		**425.118**	**1.028.023.780**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.063.303	γ)	(425.118)	1.638.185
Λοιπές προβλέψεις	47.301.917			47.301.917
Προεισπραχθέντα μισθώματα	11.397.363			11.397.363
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	57.592.218			57.592.218
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.912.178			84.912.178
Σύνολο	**203.266.979**		**(425.118)**	**202.841.861**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	33.595.484			33.595.484
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	15.944.510			15.944.510
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.416.834			8.416.834
Σύνολο	**57.956.828**		-	**57.956.828**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.288.822.470**		-	**1.288.822.469**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 111.328.
β) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 313.790.
γ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (425.118).

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2020 – Όμιλος

	Δημοσιευμένο 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.159.615			55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	119.073			119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.027.519.190			1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	325.463			325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	29.689.801	α)	2.211.720	31.901.522
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795			43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	823.838			823.838
Σύνολο	**1.157.570.774**		**2.211.720**	**1.159.782.495**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	778.722			778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	23.969.144			23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	19.653.207			19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805			399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687			101.884.687
Σύνολο	**146.685.565**		**-**	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.304.256.339**		**2.211.720**	**1.306.468.060**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	850.747.363	β)	2.017.897	852.765.260
Αποτελέσματα εις νέον	(96.605.641)	γ)	400.818	(96.204.824)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.063.191.721**		**2.418.715**	**1.065.610.436**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-		-	-
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**1.063.191.721**		**2.418.715**	**1.065.610.436**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.217.905	δ)	(206.995)	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	44.215.657			44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	10.878.084			10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	42.889.440			42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	83.278.127			83.278.127
Σύνολο	**183.479.213**		**(206.995)**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34.928.601			34.928.601
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026			14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.899.778			7.899.778
Σύνολο	**57.585.405**		**-**	**57.585.405**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.304.256.339**		**2.211.720**	**1.306.468.060**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στις «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους € 2.211.720 (2019: € 1.939.193, 2020: € 272.527).

β) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» οφείλεται: i) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στην Εταιρεία, ύψους € (131.839) (2019: € 111.328, 2020: € (243.167)) και ii) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους € 2.149.735 (2019: € 1.932.984, 2020: € 216.751)

γ) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» οφείλεται: i) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στην Εταιρεία, ύψους € 338.834 (2019: € 313.790., 2020: € 25.043) και ii) στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς επιχειρήσεις, ύψους € 61.985 (2019: € 6.209, 2020: € 55.776).

δ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (206.994) (2019: € (425.118), 2020: € 218.124).

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2020 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	55.159.615			55.159.615
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	119.073			119.073
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.027.519.190			1.027.519.190
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	325.463			325.463
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	26.829.540		-	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.933.795			43.933.795
Προκαταβολές μισθωμάτων	823.838			823.838
Σύνολο	**1.154.710.514**		-	**1.154.710.514**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	778.722			778.722
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	23.969.144			23.969.144
Λοιπές απαιτήσεις	19.653.207			19.653.207
Δεσμευμένες καταθέσεις	399.805			399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.884.687			101.884.687
Σύνολο	**146.685.565**		-	**146.685.565**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων	**1.301.396.079**		-	**1.301.396.079**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	309.050.000			309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	850.744.534	α)	(131.839)	850.612.695
Αποτελέσματα εις νέον	(99.463.068)	β)	338.834	(99.124.234)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	**1.060.331.466**		**206.995**	**1.060.538.461**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	2.217.905	γ)	(206.995)	2.010.910
Λοιπές προβλέψεις	44.215.657			44.215.657
Προεισπραχθέντα μισθώματα	10.878.084			10.878.084
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	42.889.440			42.889.440
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	83.278.127			83.278.127
Σύνολο	**183.479.213**		**(206.995)**	**183.272.218**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34.928.596			34.928.596
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	14.757.026			14.757.026
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.899.778			7.899.778
Σύνολο	**57.585.400**		-	**57.585.400**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**1.301.396.079**		-	**1.301.396.079**

Επεξήγηση:

α) Η επίδραση στα «Λοιπά αποθεματικά» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (2019: € 111.328, 2020: € (243.167))
.

β) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα εις νέον» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 ύψους € 338.834 (2019: € 313.790., 2020: € 25.043) και

γ) Η επίδραση στις «Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (206.994) (2019: € (425.118), 2020: € 218.124).

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020 – Όμιλος

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Κύκλος εργασιών	36.889.739			36.889.739
Κόστος πωληθέντων	(17.846.914)	α)	20.154	(17.826.760)
Μικτό κέρδος	**19.042.824**		**20.154**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.337.911			1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	(26.116.538)			(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(13.257.238)			(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(3.093.717)			(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(3.445.663)			(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(589.361)			(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(26.121.781)**		**20.154**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.678.443			2.678.443
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(234.539)	β)	4.889	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	(3.960.433)	γ)	55.776	(3.904.657)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	**(27.638.310)**		**80.819**	**(27.557.491)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.075	δ)	(243.167)	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	(238.180)	στ)	216.751	(21.428)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	**(226.104)**		**(26.416)**	**(252.520)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(27.864.414)**		**54.403**	**(27.810.011)**

Επεξήγηση:
α) Η επίδραση στο «Κόστος Πωληθέντων» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 20.154.
β) Η επίδραση στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 4.889.
γ) Η επίδραση στα «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων» οφείλεται στην εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19 στις συγγενείς, ύψους € 55.776.
δ) Η επίδραση στις «Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (243.167).
στ) Η επίδραση στην «Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΠΛ 19 στις συγγενείς, ύψους € 216.751.

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2020 – Εταιρεία

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Κύκλος εργασιών	36.889.739			36.889.739
Κόστος πωληθέντων	(17.846.914)	α)	20.154	(17.826.760)
Μικτό κέρδος	**19.042.824**		**20.154**	**19.062.978**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	1.337.911			1.337.911
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	(26.116.538)			(26.116.538)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(13.257.238)			(13.257.238)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	(3.093.717)			(3.093.717)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	(3.445.663)			(3.445.663)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	(589.361)			(589.361)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**(26.121.781)**		**20.154**	**(26.101.627)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.920.193			2.920.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(234.539)	β)	4.889	(229.650)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	-		-	-
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**

	Δημοσιευμένο 1/1/2020 - 31/12/2020	Επεξήγηση	Επίδραση IAS 19	Αναθεωρημένο 1/1/2020 - 31/12/2020
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	**(23.436.127)**		**25.043**	**(23.411.084)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης				
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.075	γ)	(243.167)	(231.092)
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	-			-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	**12.075**		**(243.167)**	**(231.092)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	**(23.424.052)**		**(218.124)**	**(23.642.176)**

Επεξήγηση:
α) Η επίδραση στο «Κόστος Πωληθέντων» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 20.154.
β) Η επίδραση στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € 4.889.
γ) Η επίδραση στις «Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού» από την εφαρμογή των αλλαγών του ΔΛΠ 19, ύψους € (243.167).

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:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	10.163.456	23.229.455
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	41.084.561	43.933.795
Λοιπές απαιτήσεις	21.264.574	18.504.885
Δεσμευμένες καταθέσεις	412.358	399.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	100.257.487	101.884.687
Καθαρή Λογιστική Αξία	**173.182.436**	**187.952.627**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 30,80 εκ (2020: € 43,71 εκ.) και € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 31/12/2021 και 31/12/2020 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2021			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	30.849.235	-	30.849.235
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	49.316.892	32.100.482	81.417.375
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	23.099.501	-	-	23.099.501
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	12.060.801	-	-	12.060.801
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.883.729	-	-	3.883.729
Σύνολο	**39.044.031**	**80.166.127**	**32.100.482**	**151.310.640**

	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	-	51.353.277	31.924.851	83.278.128
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**	**93.526.835**	**32.640.733**	**171.913.520**

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 € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 εκ.) και € 30,80 εκ. (2020: € 42,82 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 2021 και 2020.

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 1/1/2020	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2021	**79.804.363**	**3.314.220**	**11.389.326**	**12.001**	**94.519.912**
Προσθήκες χρήσης	369.711	16.997	475.254	891.389	1.753.351
Πωλήσεις/Διαγραφές	(1.678.004)	(100.087)	(114.707)	-	(1.892.798)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**78.496.071**	**3.231.129**	**11.749.873**	**903.390**	**94.380.465**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2021	**(30.649.414)**	**(2.094.940)**	**(6.615.943)**	**-**	**(39.360.297)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.439.031)	(168.700)	(318.423)	-	(1.926.155)
Πωλήσεις / διαγραφές	635.232	53.114	68.023	-	756.369
Υπόλοιπο 31/12/2021	**(31.453.213)**	**(2.210.527)**	**(6.866.343)**	**-**	**(40.530.083)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2021	49.154.949	1.219.280	4.773.384	12.001	**55.159.615**
Κατά την 31/12/2021	47.042.858	1.020.603	4.883.530	903.390	**53.850.382**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφές περιουσιακών στοιχείων, συνολικού ύψους αναπόσβεστης αξίας € 1,14 εκ., το μεγαλύτερο μέρος εκ των οποίων αφορά ενσώματα πάγια του υποκαταστήματος Μαρίνας Αλίμου, το οποίο δεν βρίσκεται πλέον υπό την διαχείριση της Εταιρείας.

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

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
1/1/2020-31/12/2020	1.858.669	147.031	68.000	**2.073.702**
1/1/2021 - 31/12/2021	1.770.170	144.639	66.899	**1.981.710**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κατασκευές	891.389	-
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	903.390	**12.001**

Τα «Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία» αφορούν κυρίως εκσυγχρονισμό, αποκατάσταση και αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων των υποκαταστημάτων της Εταιρείας στις περιοχές Φανάρι (Ροδόπη), Καϊάφα, Σπήλαια Διρού, Αχίλλειο (Κέρκυρα), καθώς και την εγκατάσταση υποσταθμού ΔΕΔΔΗΕ στο Σπήλαιο Διρού με την συγχρηματοδότηση του ΕΣΠΑ.

5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

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

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις**	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2020	**48.929**	**121.968**	**170.897**
Προσθήκες	-	64.143	64.143
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2020	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2020	**(19.735)**	**(40.434)**	**(60.170)**
Αποσβέσεις χρήσης	(18.304)	(37.493)	(55.798)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2020	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 1/1/2020	**29.194**	**81.534**	**110.727**
Αναπόσβεστη αξία κατά την 31/12/2020	**10.890**	**108.184**	**119.073**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Προσθήκες χρήσης	-	55.652	55.652
Διαγραφές χρήσης	-	(40.800)	(40.800)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2021	**48.929**	**200.963**	**249.892**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αποσβέσεις περιόδου	(9.421)	(46.134)	(55.555)
Διαγραφές χρήσης	-	8.184	8.183
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2021	**(47.460)**	**(115.876)**	**(163.340)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2021	**10.890**	**108.184**	**119.073**
Κατά την 31/12/2021	**1.469**	**85.087**	**86.552**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 29,56 εκ. (2020: € 25,23 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2021 και 2020.

Απογραφή 1/1/2020	**1.000.529.516**
Ζημιές Αναπροσαρμογής	(26.116.538)
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	72.857.555
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	(1.560.000)
Παραχωρήσεις	(16.700.700)
Πωλήσεις	(1.490.643)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**1.027.519.190**
Απογραφή 1/1/2021	**1.027.519.190**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	56.151.715
Κέρδη αναπροσαρμογής	22.424.938
Παραχωρήσεις	(13.725.900)
Πωλήσεις	(1.847.640)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**1.090.522.303**

Η μεταφορά σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια αξίας € 1.560.000 κατά την προηγούμενη χρήση, 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 2021, 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 31/12/2021 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 € 495.600. Το συνολικό αντίτιμο της πώλησης ανήλθε σε € 1.652.000 με ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης το 70%.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε και στη πώληση διαμερίσματος στην περιοχή της Θεσσαλονίκης ύψους € 423.000, στη πώληση διαμερισμάτων στη περιοχή της Αττικής ύψους € 835.600, καθώς και εμπορικού καταστήματος στην περιοχή του Αμαρουσίου ύψους € 80.000.

Επίσης η Εταιρεία προχώρησε στη παραχώρηση χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου ύψους € 13.725.900.

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 31.12.2021, 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.»

- 130 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»

- 2.233 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	1615
Γη με κτίσμα	460
Υπόγειος Χώρος	17
Οριζόντια ιδιοκτησία	140
Άλλο	1

- 260 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	222
Γη με κτίσμα	38

- 138 ακίνητα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 133 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 5 τα οποία 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	82
Γη με κτίσμα	32
Οριζόντια ιδιοκτησία	22
Υπόγειος Χώρος	1
Άλλο	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

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

   Για τον προσδιορισμό της αξίας των Ασώματων Ακινητοποιήσεων της Εταιρείας, υπολογίσθηκε καταρχήν η Εμπορική Αξία της ακίνητης περιουσίας, ως ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας και κατόπιν, προσδιορίσθηκε η αξία του δικαιώματος της Εταιρείας επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, με την εφαρμογή της Έννοιας της Επικαρπίας για νομικό πρόσωπο, σύμφωνα με την οποία η χρήση και

εκμετάλλευση επί μακρού χρόνου ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα σε άλλον, δεν μπορεί να ξεπεράσει τα 8/10 της αξίας του περιουσιακού στοιχείου υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας.

Στην Εταιρεία, έχει παραχωρηθεί μέχρι τη λήξη της διάρκειάς της (2097), η χρήση και εκμετάλλευση των ακινήτων που ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. και ως εκ τούτου, σύμφωνα με την εφαρμοζόμενη πρακτική και την έννοια της Επικαρπίας, η Αξία των Ασώματων Περιουσιακών Στοιχείων της, δηλαδή η αξία των Δικαιωμάτων Διοίκησης, Διαχείρισης, Εκμετάλλευσης και Αξιοποίησης των ακινήτων του ΕΟΤ δεν μπορεί να ξεπεράσει το 80% της Εμπορικής Αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας για τα υπόλοιπα δε ακίνητα προέρχονται από τον ΕΟΤ η αξία υπολογίζεται στο 100%, υπό καθεστώς πλήρους κυριότητας .

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar» 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,, υπό ένταξη στο σχέδιο πόλεως, 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 12,25%) 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.**
2022	**4,60%**
2023	**2,60%**
2024	**1,80%**
2025	**1,50%**
2026	**1,30%**

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 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF Report 2021). Για το έτος 2022 λήφθηκε υπόψη το ποσοστό 3,1% που προβλέπει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, καθώς θεωρήθηκε το πλέον αντιπροσωπευτικό λόγω των ανοδικών τάσεων του πληθωρισμού, ενώ για τα επόμενη έτη λήφθηκε υπόψη το προβλεπόμενο ποσοστό από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF Report 2021).

Έτος	**ΔΤΚ**
2022	**3,10%**
2023	**1,10%**
2024	**1,60%**
2025	**1,80%**
2026	**1,90%**

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 2021, 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 2022 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 143 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 56,15εκ.

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 (2022)	26
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2023-2026)	98
Από 6 έτη και άνω (2027 και εξής)	466
Σύνολο	**590**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2020	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2021	**2.233.088**	**182.846**	**2.415.934**
Προσθήκες χρήσης	61.320	-	61.320
Πωλήσεις / διαγραφές	(22.000)	-	(22.000)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**2.272.408**	**182.846**	**2.455.254**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2021	**(1.907.625)**	**(182.846)**	**(2.090.471)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.442)	-	(57.442)
Πωλήσεις / διαγραφές	22.000	-	22.000
Υπόλοιπο 31/12/2021	**(1.943.067)**	**(182.846)**	**(2.125.913)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2021	**325.463**		**325.463**
Κατά την 31/12/2021	**329.342**		**329.342**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφές περιουσιακών στοιχείων. Τα συγκεκριμένα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν το υποκαταστήματος Μαρίνας Αλίμου, το οποίο δεν βρίσκεται πλέον υπό την διαχείριση της Εταιρείας.

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2020-31/12/2020	24.952	6.649	16.996	**48.597**
1/1/2021 - 31/12/2021	29.494	7.859	20.089	**57.442**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

	MAPINA ZEAΣ Α.Ε.	Lamda Flisvos Marina Α.Ε.	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Σύνολο
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2020	**3.050.709**	**628.962**	**30.450.488**	**34.130.160**
Επίδραση αλλαγής λογιστικής πολιτικής (υιοθέτηση διερμηνείας ΔΛΠ 19)	-	20.040	1.919.153	1.939.193
Αναθεωρημένη απογραφή την 1/1/2020	**3.050.709**	**649.001**	**32.369.642**	**36.069.352**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2020	(92.104)	2.348.730	(6.161.283)	(3.904.657)
Μερίσματα	(241.750)	-	-	(241.750)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2020	-	(233)	(21.195)	(21.428)
31/12/2020	**2.716.855**	**2.997.498**	**26.187.164**	**31.901.517**
Απογραφή 01/01/2021	**2.716.855**	**2.997.498**	**26.187.164**	**31.901.517**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2021	704.831	697.646	(6.862.458)	(5.459.981)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2021	-	(123)	(323)	(446)
31/12/2021	**3.421.686**	**3.695.021**	**19.324.382**	**26.441.090**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	31/12/2021	31/12/2020
MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

Οι επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις ελέγχονται από την Εταιρεία για σκοπούς απομείωσης σε ετήσια βάση ή και οποτεδήποτε υπάρχει ένδειξη απομείωσης ως προς τη λογιστική τους αξία σε σχέση με την εύλογη αξία τους. Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική χρήση δεν προέκυψαν ενδείξεις για απομείωση των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις.

Σε όλες τις συγγενείς επιχειρήσεις η Εταιρεία συμμετέχει από την σύστασή τους.

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)	31/12/2021	31/12/2020 (Αναθεωρημένη)
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	26.912.909	27.813.722	130.924.244	133.209.994	52.729.824	61.033.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	10.882.155	6.495.801	15.134.360	10.344.614	9.592.632	12.586.999
Σύνολο ενεργητικού	**37.795.064**	**34.309.523**	**146.058.603**	**143.554.608**	**62.322.456**	**73.620.269**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.352.946	17.709.064	111.421.937	13.117.738	6.850.444	8.733.176
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.755.586	5.733.250	17.914.301	116.777.847	16.034.485	11.443.891
Σύνολο υποχρεώσεων	**24.108.532**	**23.442.314**	**129.336.238**	**129.895.584**	**22.884.929**	**20.177.067**
Ίδια κεφάλαια	**13.686.532**	**10.867.209**	**16.722.365**	**13.659.023**	**39.437.527**	53.443.201

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020 - 31/12/2020 * Αναθεωρημένα
Πωλήσεις	7.361.682	5.489.144	13.977.199	11.681.793	28.338.002	27.645.915
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**2.819.324**	**(368.416)**	**3.063.883**	**10.315.020**	**(14.005.016)**	**(12.574.047)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(541)	(1.025)	(660)	(43.255)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**2.819.324**	**(368.416)**	**3.063.342**	**10.313.995**	**(14.005.676)**	**(12.617.302)**

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).

Τα συγκριτικά στοιχεία των συγγενών επιχειρήσεων είναι αναθεωρημένα, όπως αναλύεται στη σημείωση 3.25.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2021	31/12/2020
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.053.485	2.045.849
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10.057.928	-
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	30.805.304	43.706.634
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	26.933	40.400
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**41.084.561**	**43.933.795**

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, συνολικού ύψους € 10,06 εκ., αφορούν την απαίτηση της Εταιρείας από την Μαρίνα Αθηνών (σημείωση 5.8).

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 26,93 χιλ. (2020: € 40,40 χιλ.).

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2021	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2021	**2.059.089**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	812.998	823.838

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2020	**834.678**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2020	**823.838**
Απογραφή 1/1/2021	**823.838**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2021	**812.998**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2021 και 31/12/2020 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	320.983	325.263
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	36.325	36.810
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	405.814	411.225
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.927	23.233
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	26.948	27.307
Σύνολο	**812.998**	**823.838**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2021 και 31/12/2020.

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορεύματα	240.534	213.741
Αναλώσιμα	736.703	592.160
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**950.058**	**778.722**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2021 ανέρχεται σε € 484.605 (2020: € 308.514).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Εμπορικές Απαιτήσεις	146.135.932	153.507.081
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.734.528	32.124.409
Επιταγές εισπρακτέες	2.259.820	384.569
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(173.096.507)	(166.540.108)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	163.176	786.996
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	877.471	739.689
Σύνολο	**11.040.927**	**23.969.144**

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.

Η μεγάλη μεταβολή στο κονδύλι «Εμπορικές Απαιτήσεις» οφείλεται στην αναταξινόμηση απαίτησης, ύψους € 10,06 εκ., σε μακροπρόθεσμη απαίτηση, καθώς η Εταιρεία προχώρησε σε διακανονισμό με τον πελάτη της Μαρίνα Αθηνών.

Η μεταβολή του λογαριασμού «Επιταγές εισπρακτέες» οφείλεται κυρίως στην επιταγή που έλαβε η Εταιρεία ύψους € 1,7 εκ. από την πώληση του ακινήτου, μέρους του οποίου θα δοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο (σημείωση 5.2).

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2020	**161.447.202**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	5.092.906
Υπόλοιπο 31/12/2020	**166.540.108**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	6.588.505
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(32.105)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**173.096.507**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2021	31/12/2020
Προκαταβολές Προσωπικού	85.556	85.833
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	151.043	200.410
Χρεώστες Διάφοροι	4.971.273	5.841.377
Ελληνικό Δημόσιο	39.978.572	34.970.479
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.607.717	2.496.370
Έξοδα επομένων χρήσεων	367.647	520.687
Λοιπές Προβλέψεις	(27.135.600)	(25.379.099)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	342.237	25.740
Δεδουλευμένοι Τόκοι	631.030	627.635
Σύνολο	**22.263.250**	**19.653.207**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Στο λογαριασμό «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνεται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2020: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2020: € 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.

γ) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2020: € 7,9 εκ.) από δημοτική αρχή. Για τις εν λόγω απαιτήσεις η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για το σύνολο των ποσών των απαιτήσεων.

δ) Απαίτηση ύψους € 7,7 εκατ., το οποίο αφορά τις επιδοτήσεις που αναμένει η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο, ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

ε) Απαίτηση ύψους € 12,02 εκ. (2020: € 14,71 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 € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2020: € 2,87 εκ.) από προκαταβολές που έχουν δοθεί βάσει σύμβασης για την ολοκλήρωση από τον τελευταίο έργων για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου που είχε αναλάβει η ΕΤΑΔ ΑΕ.

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

Η κίνηση των προβλέψεων για τις λοιπές απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2020	**25.096.541**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	282.559
Υπόλοιπο 31/12/2020	**25.379.099**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	1.849.477
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(92.977)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.135.600**

Στις προβλέψεις περιόδου περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 1,6 εκατ., το οποίο αφορά την απαίτηση της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο για τις αποζημιώσεις Covid -19.

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 412.358 (2020: € 399.805) 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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ταμείο	388.035	221.283
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.404.556	3.421.642
Καταθέσεις όψεως	96.464.897	98.241.761
Σύνολο	**100.257.487**	**101.884.687**

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 31/12/2021 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.**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.214
Αποθεματικό Ν.1828/1989		1.526.046	1.526.046
Αποθεματικό από έσοδα φορολ. κατ. ειδ. τρόπο		71.351	71.351
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	5.2	2.694.084	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος	5.2	782.163.004	730.007.371
Αποθεματικό από IAS 19		(616.508)	(660.093)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.152.118	2.152.565
Σύνολο		**904.964.031**	**852.765.260**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Τακτικό αποθεματικό		5.159.834	5.159.834
Ειδικό αποθεματικό Ν.3220/2004 επί δικαιωμάτων διοίκησης ακινήτων		4.214	4.214
Αποθεματικό Ν.1828/1989		1.526.046	1.526.046
Αποθεματικό από έσοδα φορολ. κατ. ειδ. τρόπο		71.351	71.351
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	5.2	2.694.084	2.694.084
Αποθεματικό από διαφορά αναπροσαρμογής αξίας παγίων ΠΑΜΕ		111.809.887	111.809.887
Αποθεματικό από μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από/προς το Ελλ. Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος	5.2	782.163.004	730.007.371
Αποθεματικό από IAS 19		(616.508)	(660.093)
Σύνολο		**902.811.913**	**850.612.695**

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 € 782.163.004 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 52,16 εκατ., οφείλεται στην αναγνώριση νέων ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016. € 56,15 εκατ. καθώς και στην αποαναγνώριση ακινήτων € 4,00 εκατ., συγκεκριμένα € 54,70 χιλ. από την πώληση διαμερίσματος στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, € 75,40 χιλ. πώληση εμπορικού καταστήματος στη περιοχή της Αθήνας, € 1,13 εκ. από την πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή της Αττικής, καθώς και € 2,74 εκ. από την παραχώρηση εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου.

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	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Υπόλοιπα έναρξης	**(96.605.641)**	**(56.654.812)**	**(99.463.069)**	**(63.714.423)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	19.994.438	(27.557.491)	25.454.421	(23.411.084)
Επίδραση αλλαγών ΔΛΠ 19	400.818	319.999	338.834	313.790
Παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	(10.985.118)	(13.487.374)	(10.985.118)	(13.487.374)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	1.255.301	1.174.855	1.255.301	1.174.855
Υπόλοιπα λήξης	**(85.940.203)**	**(96.204.823)**	**(83.399.631)**	**(99.124.235)**

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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,75%	0,60%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	1,80%	2,00%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	12,85	12,79
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,80%	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	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	179.876	137.795
Χρηματοοικονομικό κόστος	12.065	18.839
Κόστος διακανονισμών	80.037	
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**271.978**	**156.634**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(43.585)	231.092
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(43.585)**	**231.092**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**2.010.910**	**1.638.184**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(43.585)	231.092
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(512.773)	(15.000)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	271.978	156.634
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.726.530**	**2.010.910**

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

	31/12/2021	**31/12/2020**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(24.852)	41.198
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	-	(38.327)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	(18.733)	228.221
	(43.585)	**231.092**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2020	15,09
31/12/2021	15,00

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	Ποσοστιαία Μεταβολή
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.689.621	-2%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.765.157	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.760.100	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.694.173	-2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 517 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 439 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	44.295.073	44.175.657
Σύνολο	**44.335.073**	**44.215.657**

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 2021 και 2020:

Απογραφή 1/1/2020	**47.301.917**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	605.733
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(3.691.993)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**44.215.657**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	132.916
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(13.500)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**44.335.073**

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	31/12/2021	31/12/2020
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	10.303.771	10.878.084

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2020	**11.397.363**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(519.279)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**10.878.084**
Απογραφή 1/1/2021	**10.878.084**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	(68.526)
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.788)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**10.303.771**

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 31/12/2021 αφορά τα κατωτέρω εφάπαξ εισπραχθέντα μισθώματα τα οποία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης στα έτη των μισθωτικών συμβάσεων:

Μίσθιο	Εφάπαξ μίσθωμα	Δουλευμένα έσοδα	Έσοδα επόμενης χρήσης	Μεταφορά στα αποτελέσματα	Υπόλοιπο
Μαρίνες	18.864.135	8.228.667	496.400	-	10.139.067
Ακτές	989.552	956.850	2.665	-	30.037
Ξενοδοχεία	276.564	135.015	6.723	-	134.826
Λοιπά	337.331	268.965	-	(68.526)	(160)
Σύνολο	**20.467.582**	**9.589.498**	**505.788**	**(68.526)**	**10.303.771**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Ομολογιακά δάνεια	3.200.000	6.300.000
Τραπεζικός δανεισμός	27.602.369	36.523.289
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	46.865	66.151
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**30.849.234**	**42.889.440**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	8.920.920	11.603.058
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	39.882	53.967
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**12.060.801**	**14.757.025**
Σύνολο δανείων	**42.910.036**	**57.646.465**

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.

31/12/2021

	Σταθερού επιτοκίου	**Κυμαινόμενου επιτοκίου έως 6 μήνες**	**Σύνολο**
Σύνολο δανείων	4.382.041	38.527.995	42.910.036
	4.382.041	**38.527.995**	**42.910.036**

31/12/2020

	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**

Οι ημερομηνίες λήξης των μμακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

31/12/2021	**31/12/2020**

Μεταξύ 1 και 2 ετών	11.389.558	12.056.699
Μεταξύ 2 και 5 ετών	19.459.677	30.116.859
Πάνω από 5 έτη	-	715.881
	30.849.235	**42.889.440**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	**31/12/2020**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	44.191.408	45.347.392
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.199.711	26.689.970
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.026.255	11.240.766
Σύνολο	**81.417.374**	**83.278.128**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 44,19 εκ. περίπου (2020: € 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 2021 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2020	**27.109.509**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	155.791
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2020	**26.689.970**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	1.085.070
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.199.711**

Οι επιχορηγήσεις που έλαβε η Εταιρεία εντός της τρέχουσας χρήσης αφορούν υπό εκτέλεση περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 5.1.1).

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κυρίως περιλαμβάνονται:

- Υποχρεώσεις προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 3 χιλ. περίπου (2020: € 0,88 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 € 10,02 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

	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές Εσωτερικού	15.332.485	18.307.610
Προμηθευτές Εξωτερικού	98.559	142.440
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	5.942.990	4.392.964
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	1.805.362	1.544.235
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	7.745.957	7.222.870
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	934.336	2.261.826
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	552.954	318.119
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	519.279
Έσοδα εκποιήσεων	194.580	175.663
Σύνολο	**33.156.607**	**34.928.602**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 5,9 εκ. περίπου (2020: € 4,3 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 7,7 εκ. περίπου (2020: € 7,2 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 € 0,9 εκ. (2020: € 2,3 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		**2.261.826**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	460.876	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	186.647	
Έσοδα από εκποίηση ακινήτου	-	
Επιχορηγήσεις	1.190.042	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	1.837.565
Σύνολο πόρων		**4.099.391**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων	1.991.054	
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	200.732	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	973.268	3.165.055
		934.336

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

	31/12/2021	31/12/2020
Πιστωτές Διάφοροι	3.474.419	5.088.144
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17.131	14.865
Διάφοροι φόροι – τέλη	1.467.246	1.802.251
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	777.110	750.819
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	355.640	207.158
Σύνολο	**6.128.085**	**7.899.778**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	2.500.295	2.156.763
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	1.901.591	642.303
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	397.951	451.750
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	701.765	1.742.979
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	1.719.246	6.047.941
Έσοδα από μισθώματα	29.557.651	25.229.923
Λοιπά έσοδα	667.669	618.077
Σύνολο	**37.446.172**	**36.889.739**

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

Στο κονδύλι «Έσοδα από μισθώματα» συμπεριλαμβάνεται έσοδο ύψους € 8,24 εκ. που αφορά τις επιδοτήσεις του Ελληνικού Δημοσίου , ως αποζημίωση για την μείωση των μισθωμάτων στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων του κορωνοϊού COVID-19.

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2021 και 2020 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.849.286	9.987.951
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.425.756	2.817.708
Παροχές τρίτων		1.657.173	1.829.021
Λοιποί φόροι - τέλη		372.026	385.205
Διάφορα έξοδα		576.170	615.277
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.799.664	1.883.621
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	484.605	308.514
Έσοδα από ιδιόχρηση		(652)	(537)
Σύνολο		**17.164.027**	**17.826.760**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.410.403	5.566.002
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		2.933.477	3.376.618
Παροχές τρίτων		2.849.848	3.118.803
Λοιποί φόροι - τέλη		639.550	737.182
Διάφορα έξοδα		286.503	304.952
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	152.498	153.680
Σύνολο		**12.272.278**	**13.257.238**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020 - 31/12/2020**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.035.762	2.094.309
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.652	4.776
Παροχές τρίτων		388.217	462.980
Λοιποί φόροι - τέλη		205.698	237.098
Διάφορα έξοδα		333.377	209.557
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	86.989	84.996
Σύνολο		**3.054.695**	**3.093.717**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	101.234	39.340
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	480.560	609.740
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	4.693.605	113.500
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	138.582	-
Σύνολο	**5.989.311**	**1.337.911**

Στο κονδύλι «Διάφορα έκτακτα έσοδα» συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους € 4,08 εκ., που αφορά διαγραφές χρεών από προμηθευτές και διάφορες πιστωτές.

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6.488.965	2.839.930
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	132.916	605.732
Σύνολο	**6.621.881**	**3.445.662**

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	286.999	226.470
Έκτακτες ζημίες	1.138.390	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.285.690	362.891
Σύνολο	**2.711.079**	**589.361**

Στο κονδύλι «Έκτακτες ζημίες» συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους € 1,13 εκ. και αφορά την αναγνώριση ζημίας από τις διαγραφές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που προέκυψαν εντός της τρέχουσας χρήσης (σημείωση 5.1.1).

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	-	241.750
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.434.933	1.393.736	1.434.933	1.393.736
Τόκοι υπερημερίας	896.713	1.284.707	896.713	1.284.707
Σύνολο	**2.331.646**	**2.678.443**	**2.331.646**	**2.920.193**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 1,43 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 0,89 εκ..

Την προηγούμενη 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..

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	30.594	108.374
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	976	1.060
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	882.117	120.216
Σύνολο	**913.687**	**229.650**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 882 χιλ. και αντίστοιχα € 120 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης

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

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:

	31/12/2021	31/12/2020
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	18.844.563	19.229.146
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.279.337	904.030
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.366.419	2.675.912
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	48.356	48.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	31.786.082	28.756.596
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.542.116	1.542.116
Σύνολο	**55.866.873**	**53.156.156**

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, 2017,2019,2020 και 2021 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 2021, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2021. 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 2021, 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 υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει 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 ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των 9.522.527 ευρώ για την υλική ζημία που υπέστη 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) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 ΕΤΑΔ 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.

Α.3) Κοινοποιήθηκε την 12η Απριλίου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Κοινοποιήθηκε η από 7η Μάϊου 2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Κοινοποιήθηκε η από 12.5.2019 διαιτητική αγωγή με την οποία η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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) Με την από 15.5.2019 διαιτητική αγωγή τους, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 ΕΤΑΔ 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) Με την από 4.6.2019 διαιτητική αγωγή, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 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 την με ΓΑΚ: 12421/2019 κλήση των αντιδίκων για σύντμηση δικασίμου σε ένα πινάκιο μαζί με την από 17.10.2019 συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης την 12.03.2020 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3747/2021 απόφαση του Εφετείου Αθηνών που απορρίπτει την αγωγή της ΕΤΑΔ. 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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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 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, αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 02.06.2022, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Κατά των αποφάσεων του Εφετείου Αθηνών επί των αγωγών ακυρώσεως, προβλέπεται η δυνατότητα άσκησης αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, από τον ηττηθέντα διάδικο και ήδη ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ κατά της υπ΄αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών, όπως ανωτέρω υπό Β1 αναφέρεται. Σημειώνεται επίσης, ότι κάθε αγωγή ακύρωσης κατά Διαιτητικής Απόφασης είναι αυτοτελής, έχει δική της ιστορική και νομική βάση και η έκδοση της υπ΄αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών δεν παράγει δεδικασμένο για τις λοιπές αγωγές ακύρωσης που συζητήθηκαν ή εκκρεμούν προς συζήτηση στο Εφετείο Αθηνών.

Γ) Κατά των διατάξεων των υπ' αριθμ. 20/2019, 24/2019, 28/2019, 1/2020, 2/2020, 3/2020 και 4/2020, 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, οπότε και συζητήθηκαν και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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, οπότε και συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Οι από 12.03.2020 και με ΓΑΚ: 24050 και 24065/2020 προσφυγές κατά των υπ' αριθ. 3 & 4/2020 αποφάσεων συζητήθηκαν κατά την δικάσιμο της 11.05.2021 και εκδόθηκαν οι υπ΄αριθ. 77/2021 και 80/2021 αποφάσεις του ΜΠΑ αντίστοιχα που απορρίπτουν τις προσφυγές της ΕΤΑΔ. Η ΕΤΑΔ άσκησε εφέσεις κατά των ανωτέρω 77/2021 και 80/2021 αποφάσεων του ΜΠΑ, οι οποίες προσδιορίστηκαν να συζητηθούν ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών κατά την δικάσιμο της 12.04.2022, οπότε και αναβλήθηκαν για την δικάσιμο της 20.09.2022.

Δ1) 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 15.11.2022, μετά από αναβολή από την αρχική δικάσιμο της 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.

Δ2) Η εταιρεία «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» κοινοποίησε την 27.01.2022 στην ΕΤΑΔ την από 24.01.2022 επιταγή προς εκτέλεση μετά αντιγράφου του πρώτου εκτελεστού απογράφου της υπ' αριθμ. 3/2022 αποφάσεως του Τριμελούς Συμβουλίου του Αρείου Πάγου και με την οποία επιτάσσεται η ΕΤΑΔ να της καταβάλει το ποσό των εκατό χιλιάδων ευρώ (100.000€) ως κύρωση για την εν μέρει μη συμμόρφωση της ΕΤΑΔ κατά το σκεπτικό της ανωτέρω υπ' αριθ. 3/2022 Απόφασης. Κατά της παραπάνω επιταγής, η ΕΤΑΔ άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την από 02.02.2022 και με ΓΑΚ:7407/2022 Ανακοπή, η συζήτηση της οποίας προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 28.03.2028.

Ε) 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, με την οποία ζητούν να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να τους καταβάλουν χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης και συγκεκριμένα, από 6.000.000€ στην καθεμία και 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, οπότε και συζητήθηκαν και εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 152/2022 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, δυνάμει της οποίας απορρίφθηκε τελεσίδικα η ως άνω αγωγή αλλά έγινε δεκτό το αίτημα εξαφάνισης της επιδικασθείσας υπέρ της ΕΤΑΔ δικαστικής δαπάνης.

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.» 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. 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. 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 31/12/2021.

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 :

	31/12/2021	**31/12/2020**
Έως ένα (1) έτος	46.865	53.967
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	39.882	35.779
Πέραν των πέντε (5) ετών	-	30.372
	86.747	**120.118**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	13.000	6.758

	31/12/2021	**31/12/2020**
Πελάτες	3.720	3.720

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	726.336

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	3.327.340	4.345.761

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	550.319	315.484

	1/1/2021 - 31/12/2021	**1/1/2020- 31/12/2020**
Έσοδα από μισθώματα	676.040	902.715
Έσοδα από μερίσματα	-	241.750

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2021 - 31/12/2021**	**1/1/2020- 31/12/2020**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.582.899	1.645.754

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 409.390 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 ανήλθαν στα € 491.078. Συγκεκριμένα το σύνολο των αμοιβών αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

	1/1/2021 - 31/12/2021	1/1/2020- 31/12/2020
Αμοιβές συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου	205.921	205.921
Μισθοί και έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	203.469	285.157
	409.390	**491.078**

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.173.509 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2020 – 31/12/2020 (14 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.154.676.

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) Στις 4 Ιουνίου του 2021, η Εταιρεία ανακοίνωσε την προκήρυξη ανοικτού πλειοδοτικού διαγωνισμού για την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η διαδικασία του διαγωνισμού ολοκληρώθηκε αρχές Ιουλίου και νέος ιδιοκτήτης του ακίνητου αναδείχθηκε η εταιρεία «MILINA ENTERPRISES COMPANY LTD», με οικονομικό αντίτιμο στα 37,3 εκατ.

Η επιτυχής έκβαση της πώλησης του ακινήτου της εταιρείας στα Ναυπηγεία Σκαραμαγκά είναι ένα έργο που είχε τεθεί ως προτεραιότητα από την ελληνική Κυβέρνηση με μεγάλη εθνική σημασία για την ελληνική οικονομία. Μετά από σειρά προπαρασκευαστικών ενεργειών που έλαβαν χώρα το 2020 και το 2021 και οι οποίες περιλάμβαναν μεταξύ άλλων ανταλλαγές εκτάσεων, τακτοποιήσεις, νομική και τεχνική ωρίμανση, συνεργασία με την ΚΕΜΚΕ και την ΕΝΑΕ Ειδικός Διαχειριστής, διεθνείς εταιρείες εκτιμητών, καθώς και συστηματικές επαφές με επενδυτές, η ΕΤΑΔ κατάφερε μέσω του άρτιου διαγωνισμού που διενήργησε και με όρους διαφάνειας και ισότητας να εξασφαλίσει τελικό τίμημα υψηλότερο κατά 21,5% από την τιμή εκκίνησης. Η πώληση αυτή διασφαλίζει σημαντικά έσοδα για το Ελληνικό Δημόσιο και σηματοδοτεί την απαρχή μίας εμβληματικής επένδυσης που θα λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά για την ελληνική οικονομία και τη χώρα. Έχει ασκηθεί η από 24-9-2021 με Α.Κ. Ε2148/2021 αίτηση ακυρώσεως του διαγωνισμού της ΕΤΑΔ από το Δήμο Χαϊδαρίου. Είναι η μόνη δικαστική εκκρεμότητα του συγκεκριμένου διαγωνισμού. Η υπόθεση συζητήθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας την 11η Μαρτίου 2022 και εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεως. Ο Δήμος ισχυρίζεται ότι το ακίνητο που εκποιεί η ΕΤΑΔ, πρώην παλαιός αιγιαλός, περιήλθε στην κοινή χρήση το έτος 2019 με τη διάταξη του άρθρου 24 του Ν. 4607/2019. Επιπλέον, βάλει κατά της διάταξης του άρθρου 8 του Ν. 4664/2020, που προβλέπει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του αιγιαλού έμπροσθεν του ακινήτου στον Ανάδοχο του διαγωνισμού, μετά τη μεταβίβαση σε αυτόν του προς εκποίηση ακινήτου, εάν αναπτύξει στο ακίνητο Ναυπηγείο. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Προέδρου του Δικαστηρίου, η Ολομέλεια συνεδρίασε για να συζητήσει την υπόθεση και αποφάσισε την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως του Δήμου Χαϊδαρίου.

Η απόφαση με το προαναφερόμενο διατακτικό θα εκδοθεί εντός του Οκτωβρίου 2022.

β) Σύμφωνα με την απόφαση της Τ.Γ.Σ της ΕΤΑΔ στις 9/3/2022 και της Ε.Γ.Σ στις 11/3/2022, διορίσθηκαν νέα μέλη Δ,Σ οι εξής:
Προέδρος , κ. Γρηγόρης Αναστασιάδης
Εντεταλμένος Σύμβουλος, κ. Παναγιώτης Μπαλωμένος
Μέλος Δ.Σ, κ. Θεόδωρος Γκλαβάς
Μέλος Δ.Σ, κ. Μιχαήλ Κανδαράκης
Μέλος Δ.Σ, κ. Άννα Σαΐπη

γ) Τέλος, σημαντικό είναι αναφέρουμε ότι οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία κατά το 1ο τρίμηνο του 2022, έχουν οδηγήσει σε μεγάλες αυξήσεις τόσο στις τιμές της ενέργειας όσο και στον συνολικό πληθωρισμό.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 11/08/2022.

Αθήνα, 11/08/2022

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Γρηγόριος Αναστασιάδης	Στέφανος - Δ. Βλαστός

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικής Υποστήριξης	**Ο Οικονομικός Διευθυντής**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κωτσάκος	Νικόλαος Κουκής	Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΔΤ AO516407	Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Αρ.μητρώου Αδείας 0085923

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494