Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.12.14 11:11:59 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,14/12/2023
Αριθ. Πρωτ.:3177567

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 **14/12/2023** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3941116 οι εγκεκριμένες από την 08/12/2023 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2022 έως 31/12/2022.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3941117 η από 08/12/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2023 έως 31/12/2023:

- 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.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΑΡΑΜΠΑΤΖΗ ΑΘΑΝΑΣΙΑ του ΜΙΧΑΗΛ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 12821.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2022

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 23.10.2023 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την Τακτική Γενική Συνέλευση στη διεύθυνση, www.hppc.gr.

Οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές 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 31.12.2022, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1.1.2022 έως 31.12.2022.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος
και εκτελών χρέη
Διευθύνοντος Συμβούλου

Παναγιώτης Μπαλωμένος

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Ευάγγελος Μαυρογιάννης

Αρ.μητρώου Αδείας 0085923

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου **5**
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **22**
1. Οικονομικές Καταστάσεις **25**
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 25
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 26
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 28
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 29
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 30
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **32**
2. Γενικές Πληροφορίες **32**
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών **33**
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 33
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 33
3.3. Ενοποίηση 35
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 36
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 36
3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 37
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 38
3.8. Προκαταβολές μισθωμάτων 38
3.9. Μισθώσεις 38
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 40
3.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 40
3.12. Αποθέματα 42
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 42
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 42
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 42
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 42
3.17. Επιχορηγήσεις 43
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 43
3.19. Δάνεια 43
3.20. Προβλέψεις 44
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 44
3.22. Αναγνώριση εσόδων 44
3.23. Διανομή μερισμάτων 45
3.24. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 45
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου **49**
4.1. Κίνδυνος αγοράς 49
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 49
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 49
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 49
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 49
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 50
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **51**
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 51
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 51
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 52
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 53
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 58
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 59
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 60
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 61
5.7. Αποθέματα 61
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 62
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 62

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις 63
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 63
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 64
5.13. Λοιπά αποθεματικά 64
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 66
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 66
5.16. Λοιπές προβλέψεις 68
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 68
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις 69
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 70
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 71
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 71
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις 72
5.23. Κύκλος εργασιών 73
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 73
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 74
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 74
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 75
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 75
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 75
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 76
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 76
6.1. Μερίσματα 76
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 76
6.3. Δεσμεύσεις 80
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 80
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 82
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 83

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1.1.2022 – 31.12.2022

Κύριε Μέτοχε,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού μας, την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Α.1. Σκοπός και Θεσμικό Πλαίσιο της Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ διαχειρίζεται και αξιοποιεί ιδιωτική ακίνητη περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου και αποτελεί κατά 100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

Με την ψήφιση του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ έχει αναβαθμισμένη αποστολή καθώς και διευρυμένο σκοπό, ο οποίος περιλαμβάνει την αξιοποίηση χάριν του δημοσίου συμφέροντος, όχι μόνο δικαιωμάτων διαχείρισης, αλλά και κυριότητας μεγάλου χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Εκτός πλήθους μικρότερων ακινήτων, σημαντικά ακίνητα κατά την 31.12.2022 που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ είναι τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, 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 αριθμός εκτάσεων, προς γενικότερη αξιοποίηση καθώς και 4 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.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η ΕΤΑΔ προβαίνει σε κάθε ενέργεια με σκοπό την αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της, προς όφελος της Εταιρείας, του Μοναδικού Μετόχου της και κατ' επέκταση του Ελληνικού Δημοσίου και της Ελληνικής Οικονομίας.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του 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 της
- η βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων
- ο ψηφιακός μετασχηματισμός
- η επιτάχυνση του κύκλου ωρίμανσης και ανάπτυξης των ακινήτων
- 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.

Διοικητικό Συμβούλιο

Το **Διοικητικό Συμβούλιο** είναι υπεύθυνο για τη διοίκηση της Εταιρείας και την επίτευξη των καταστατικών της σκοπών και αποφασίζει επί όλων των θεμάτων που σχετίζονται με τη διαχείριση της Εταιρείας.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης και από 01.01.2022 έως 28.11.2022, είχε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Στέφανος – Διονύσιος Βλαστός	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	Μη εκτελεστικό μέλος

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31.12.2022, ήταν η εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος και εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

και παραμένει σήμερα η ίδια πλην του κ. Μ. Κανδαράκη, ο οποίος υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό τη σημερινή του σύνθεση:

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. Σπούδασε Οικονομικά και Διοίκηση Επιχειρήσεων στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

Παναγιώτης Μπαλωμένος, Εντεταλμένος Σύμβουλος & Εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
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 και Κινδύνων, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
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. 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 ως Εσωτερικός Ελεγκτής το 1989 στον Όμιλο Λάτση. Το 2000 ανέλαβε 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 έως το 2022 διετέλεσε Vice President International Regions της εταιρείας Fiserv (πρώην First Data) για τις περιοχές της Ευρώπης, Ασίας και Λατινικής Αμερικής. Σήμερα εργάζεται στην εταιρεία Global Payments και είναι επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Θεόδωρος Γκλαβάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
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 Services στην 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.

Σπυρίδων Ρουβάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Είναι κάτοχος πτυχίου Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, με ειδίκευση στη Διοίκηση Επιχειρήσεων και μεταπτυχιακού διπλώματος στα Πληροφοριακά Συστήματα του τμήματος Πληροφορικής του ιδίου πανεπιστημίου. Διαθέτει περισσότερα από 10 χρόνια εμπειρίας ως σύμβουλος διοίκησης σε έργα στρατηγικού μετασχηματισμού στον ιδιωτικό τομέα, ιδίως σε έργα μηχανογράφησης συστημάτων πληροφόρησης και ανασχεδίασης επιχειρησιακών διαδικασιών. Έχει συνεργαστεί με τις μεγαλύτερες ελληνικές αλλά και πολυεθνικές εταιρείες που έχουν δραστηριότητες στην Ελλάδα, αποκτώντας εμπειρία σε διάφορους κλάδους, υλοποιώντας ή συμμετέχοντας σε πάνω από 100 έργα. Επιπλέον, έχει διατελέσει ειδικός σύμβουλος στο Υπουργείο Οικονομικών με βασικό αντικείμενο την άρθρωση μίας ενιαίας στρατηγικής για τη διαχείριση της Δημόσιας Περιουσίας. Μέσα από την επαγγελματική του διαδρομή έχει αποκτήσει σημαντική εμπειρία στη διαχείριση των εμπλεκόμενων μερών, συνεργαζόμενος με στελέχη διεθνών θεσμών, στελέχη διοίκησης μεγάλων οργανισμών, κ.λπ. Από το 2019 εργάζεται ως Strategy&Business Development Manager στο Υπερταμείο, με βασική αρμοδιότητα τη χάραξη μίας στρατηγικής ανάπτυξης για τον όμιλο, σύμφωνα με τα πρότυπα άλλων αντίστοιχων οργανισμών διεθνώς.

Επιτροπή Ελέγχου
Κατά τη διάρκεια της χρήσης και μέχρι την 28.11.2022, η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είχε ως εξής:
1. Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής (μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. μέχρι την 28.11.2022)
3. Κοσμάς Λιάρος, Εξωτερικό Μέλος Επιτροπής

Ήδη σήμερα στην Επιτροπή Ελέγχου συμμετέχει το μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. κ. Σπυρίδων Ρουβάς, δυνάμει της απόφασης της 25.05.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 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.

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.

Α.4. Εξωτερικός Ελεγκτής

Η Γενική Συνέλευση του μοναδικού Μετόχου διορίζει ελεγκτική εταιρεία διεθνούς φήμης, κατόπιν πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κύριος συμμετέχων στη διαδικασία επιλογής του εξωτερικού Ελεγκτή είναι η Επιτροπή Ελέγχου. Η διάρκεια του οικονομικού έτους είναι δώδεκα (12) μήνες, με αρχή την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους και λήξη την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Α.5. Οργανωτική Δομή

Η Οργανωτική Δομή της Κεντρικής Υπηρεσίας στις 31.12.2022 διαρθρωνόταν στις κάτωθι Γενικές Διευθύνσεις:
• Γενική Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακινήτων και Επιχειρηματικών Μονάδων
• Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης
• Γενική Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικής Υποστήριξης
που αναφέρονταν στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Μετά την κατάργηση των Γενικών Διευθύνσεων, η Οργανωτική Δομή σήμερα προβλέπει έντεκα (11) διευθύνσεις που αναφέρονται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2022

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των 48,48 εκατ. έναντι ποσού 37,45 εκατ. την προηγούμενη χρήση (+29,46%). Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά 77% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2022 παρουσιάζουν αύξηση κατά 26,4% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2022 σε 302,23 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 623% σε σχέση με τη χρήση 2021, οπότε είχε ανέλθει σε 41,82 εκατ.. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση εξόδου πρόβλεψης ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις.

Λειτουργικό Κόστος

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**2022**	**2021**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	18.819	17.164	1.655
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	14.174	12.272	1.902
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.360	3.055	306
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	264.861	6.622	258.241
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	1.012	2.711	(1.700)
Λειτουργικό Κόστος	**302.228**	**41.824**	**260.404**

Τα Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας μειώθηκαν κατά 232,01 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2022 σε ζημίες 207,98 εκ. έναντι κερδών ύψους 24,04 εκατ. το 2021. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την πρόβλεψη ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες

υποθέσεις και από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από 22,42 εκατ. το 2021 σε 44,2 εκατ. το 2022.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2022 σε 2,78 εκατ., τα οποία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι 2,33 εκατ. το 2021. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2022 σε 219 χιλ. έναντι 914 χιλ. το 2021.

Τα Αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση σε ζημιές ύψους 205,41 εκατ. έναντι κερδών ύψους 25,45 εκατ. την περσινή χρήση, σημειώνοντας αρνητική μεταβολή 230,87 εκατ.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2022 ανήλθαν σε 1.269 εκατ. έναντι 1.214 εκατ. 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, συνέχισε και συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων 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 31.12.2022 ανήλθαν σε 28,66 εκατ. έναντι 41,08 εκατ. την 31.12.2021. Από αυτές, ποσό 19,46εκατ. (2021: 30,8 εκατ.) αφορά σε μακροπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η απορροφηθείσα εταιρεία ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου. Το ποσό αυτό σχετίζεται με την υποχρέωση για ομολογιακά και λοιπά δάνεια, όπως αναλύονται στη σημείωση 5.18 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2022 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των 24,89 εκατ. έναντι 33,30 εκατ. την 31.12.2021.

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2022 στο ποσό 946,18 εκατ. έναντι ποσού 1.128,46 εκατ. της προηγούμενης χρήσης. Η μεταβολή του αποθεματικού οφείλεται κυρίως στην πρόβλεψη ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις. Παράλληλα, κατά τη διάρκεια της χρήσης 26 επενδυτικά ακίνητα, που περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4389/2016, αναγνωρίστηκαν στην εύλογη αξία τους, από την οποία προέκυψε αύξηση του αποθεματικού κατά 23 εκατ.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Την 31.12.2022 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε 467,87 εκατ. έναντι 219,98 εκατ. την 31.12.2021, ήτοι αύξηση 112,69%. Αναλυτικότερα την 31.12.2022 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των 53,71 εκατ. (2021: 51,35 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των 414,16 εκατ. (2021: 168,63 εκατ.). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση πρόβλεψης ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις.

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 19,46 εκατ. αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου των οποίων η αποπληρωμή και οι τόκοι επιβαρύνουν το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό 11,34 εκατ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων.

4. Αριθμοδείκτες

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31/12/2022	**%**	**31/12/2021**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.365.237	10,32%	134.924.080	10,01%
Σύνολο ενεργητικού	1.408.663.918		1.348.051.308	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.263.298.681	89,68%	1.213.127.228	89,99%
Σύνολο ενεργητικού	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ίδια κεφάλαια	940.795.204	201,08%	1.128.073.829	512,81%
Σύνολο υποχρεώσεων	467.868.713		219.977.479	
Σύνολο υποχρεώσεων	467.868.713	33,21%	219.977.479	16,32%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ίδια κεφάλαια	940.795.204	66,79%	1.128.073.829	83,68%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ίδια κεφάλαια	940.795.204	74,47%	1.128.073.829	92,99%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.263.298.681		1.213.127.228	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-210.454.813	-22,37%	19.994.438	1,77%
Ίδια κεφάλαια	940.795.204		1.128.073.829	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-207.976.972	-14,76%	24.036.460	1,78%
Σύνολο ενεργητικού	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ταμειακά διαθέσιμα	119.129.574	221,80%	100.257.487	195,26%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	53.711.216		51.345.496	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2022	**%**	**31/12/2021**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	145.365.237 / 1.414.045.312	10,28%	134.924.080 / 1.348.439.758	10,01%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.268.680.075 / 1.414.045.312	89,72%	1.213.515.678 / 1.348.439.758	89,99%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	946.176.601 / 467.868.711	202,23%	1.128.462.282 / 219.977.476	512,99%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	467.868.711 / 1.414.045.312	33,09%	219.977.476 / 1.348.439.758	16,31%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	946.176.601 / 1.414.045.312	66,91%	1.128.462.282 / 1.348.439.758	83,69%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	946.176.601 / 1.268.680.075	74,58%	1.128.462.282 / 1.213.515.678	92,99%
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	-205.413.913 / 946.176.601	-21,71%	25.454.418 / 1.128.462.282	2,26%
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων / Σύνολο ενεργητικού	-207.976.972 / 1.414.045.312	-14,71%	24.036.460 / 1.348.439.758	1,78%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	119.129.574 / 53.711.214	221,80%	100.257.487 / 51.345.493	195,26%

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.

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 ο κίνδυνος ρευστότητας.

Α.7.1.1. Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Τα έσοδα της Εταιρείας που προέρχονται από συμβάσεις μίσθωσης αναπροσαρμόζονται βάσει συμβάσεων σε ετήσια βάση με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, στις περισσότερες δε συμβάσεις μίσθωσης υπάρχει πρόβλεψη μη μείωσης του μισθώματος σε περίπτωση αρνητικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις, καθώς και καταθέσεις όψεως. 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 σημαντικό 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, κατάλληλες 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 ελαστικότητα άντλησης κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα. Η Εταιρεία δύναται να αντιμετωπίσει αυξημένο κίνδυνο ρευστότητας στην περίπτωση αρνητικής τελεσίδικης έκβασης εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

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 δεκατέσσερις (14) 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 δομή και λειτουργία. Συγκεκριμένα, στον Πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι Εκμεταλλεύσεις / Υποκαταστήματα της Εταιρείας:

	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
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 Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις
11.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
12.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
13.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική
14.	Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης

Την 31.12.2022 η Εταιρεία διατηρεί τη διοίκηση και διαχείριση αριθμού Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, οι πιο σημαντικές από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

1	Τμήμα του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου (TAE-KWO-DO)
2	Τμήμα του Ολυμπιακού Κέντρου στο 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 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 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 Εταιρείας αλλά και για την ίδια την Εταιρεία, ιδιαίτερα όσον αφορά στη φήμη και στην αξιοπιστία της.

Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας

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 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 Εταιρείας.

Στο πλαίσιο αυτό, κατά τη διάρκεια του έτους 2022 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 2022, πραγματοποιήθηκαν διαδικτυακές παρουσιάσεις επιμόρφωσης.

Α.12. Κανονισμός Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα

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 (Ν.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, 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.
6. Στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας υπάρχει εκτενής παρουσίαση της Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων, των δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων και του τρόπου άσκησης αυτών και με επιμέρους ενότητες αναφορικά με τα Υποκαταστήματα και τα Συστήματα Βιντεοεπιτήρησης που λειτουργούν σε αυτά. Επίσης, κατά τη διάρκεια του 2022 η Εταιρεία υπό την ιδιότητα Υπευθύνου Επεξεργασίας εκπόνησε επιτυχή Μελέτη Εκτίμησης Αντικτύπου για τα συστήματα βιντεοεπιτήρησης στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού και το Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης.

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2022

Στρατηγικές Αποφάσεις
Ολοκληρώθηκαν από την Εκτελεστική Διοίκηση διαγωνισμοί αξιοποίησης, διαπραγματεύσεις μεγάλων μισθώσεων και ελήφθησαν σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. για ακίνητα εμπορικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

Υλοποιηθείσες Ενέργειες
Προκηρύχθηκαν διαγωνισμοί αξιοποίησης ακινήτων, υποβλήθηκαν εισηγήσεις και ελήφθησαν αποφάσεις από το Δ.Σ. της Εταιρείας για απευθείας μισθώσεις σε όμορα ξενοδοχεία και ενεργειακή αξιοποίηση των ακινήτων της.
Ανακοινώθηκε πρόσκληση (43 επιμέρους Προσκλήσεις) για μίσθωση 188 παλαιών αιγιαλών (παραθαλάσσια οικόπεδα κυριότητας ή/και Διοίκησης Διαχείρισης της ΕΤΑΔ) σε όλη τη χώρα, σε συνέχεια νομοθετικής ρύθμισης που τέθηκε σε ισχύ το Νοέμβριο του 2021.

Μεγάλα Ακίνητα
Προκήρυξη διαγωνισμών για:
- Υπέργειο σταθμό αυτοκινήτων 850 θέσεων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης,
- Το Camping Φαναρίου

Εντός του 2022, υποβλήθηκαν στο Ελεγκτικό Συνέδριο 17 συμβάσεις, συμβατικής αξίας, η κάθε μία, άνω των 500.000, για προσυμβατικό έλεγχο από τις οποίες εγκρίθηκαν, έως 31/12, οι 11, συνολικής μισθωτικής αξίας άνω των 19 εκατ.

Πιστωτικός έλεγχος - Ληξιπρόθεσμες Οφειλές
Κατά τη διάρκεια του 2022, σημαντική πρόοδος συντελέστηκε στη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Πιο συγκεκριμένα, με την εντατικοποίηση των διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου και είσπραξης οφειλών, η Εταιρεία προχώρησε:
- Στην είσπραξη ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 6,12 εκατ.
- Σε 17 διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 2,17 εκατ.
- Σε 18 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου 0,8 εκατ.

Στρατηγικές Ενέργειες
Στρατηγικές ενέργειες που συνέβαλαν στην αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας:
- Εστίαση στην αξιοποίηση σημαντικών εμπορικών ακινήτων μέσω Διαγωνισμών εκμίσθωσης και πώλησης.
- Αύξηση των μισθώσεων και ικανοποίηση σημαντικών αιτημάτων των Δήμων για Παραχωρήσεις με όρους ελεύθερης αγοράς.

Α.14. Αξιοποίηση Ακινήτων και Διαχείριση Μισθώσεων

Στο πλαίσιο του στρατηγικού σχεδίου της ΕΕΣΥΠ, για την περίοδο 2022-2024, η ΕΤΑΔ, διαμόρφωσε τη στρατηγική που ακολουθεί από το 2019 έως σήμερα για την αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Μέσω της στρατηγικής αυτής προεπιλέγονται ακίνητα για τεχνικό και νομικό έλεγχο και μόλις οι σχετικοί έλεγχοι ολοκληρωθούν προκρίνεται η βέλτιστη αξιοποίηση σύμφωνα και με εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών εγνωσμένου κύρους. Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΤΑΔ, κατά το 2022, α) υπέγραψε νέες συμβάσεις πώλησης και μακροχρόνιας εκμίσθωσης ακινήτων, ως αποτέλεσμα διαγωνισμών προηγούμενου έτους 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.

Πωλήσεις Ακινήτων
Κατά τη διάρκεια του 2022, η Εταιρεία συνέχισε το πρόγραμμα διάθεσης ακινήτων προς πώληση:

Μέσω των ηλεκτρονικών διαγωνισμών:
Προκηρύχθηκε ηλεκτρονικός Ανοικτός Πλειοδοτικός Διαγωνισμός για την πώληση του ακινήτου με ΑΒΚ 1338 ευρισκόμενο στην Νήσο Κω, Δωδεκανήσου, με τιμή κατακύρωσης 400.000.
Προκηρύχθηκε ηλεκτρονικός διαγωνισμός οικοπέδου στο Κουκάκι (Παναιτωλίου 12) ο οποίος ωστόσο κηρύχθηκε άγονος και επαναπροκηρύχθηκε εντός 2023 σύμφωνα με τον Κανονισμό Αξιοποίησης.

Νέες Μισθώσεις Ακινήτων
Παράλληλα, η ΕΤΑΔ προχώρησε στην υλοποίηση του προγράμματος αξιοποίησης μέσω εκμίσθωσης ακινήτων που αφορούσαν σε κατοικίες, επαγγελματικά, τουριστικά, αγροτικά και για ακίνητα μονάδων ΑΠΕ.

Προσκλήσεις Απ' Ευθείας Εκμίσθωσης Παλαιών Αιγιαλών
Στο πλαίσιο αξιοποίησης παλαιών αιγιαλών ανά την Ελλάδα η εταιρεία ανάρτησε προσκλήσεις για 188 ακίνητα που βρίσκονται σε: νησιά των Κυκλάδων, νησιά του Ιονίου, νησιά του Β. Αιγαίου, Σποράδες, Αττική, Θεσσαλονίκη, Κρήτη, Χαλκιδική, κλπ. Έως 31.12.2022 η Εταιρεία δέχθηκε και επεξεργάζεται 434 αιτήματα Μίσθωσης, εκ των οποίων τα 200 ικανοποιήθηκαν (υπογεγραμμένες συμβάσεις & σε διαδικασία υπογραφής), 119 είναι στο στάδιο του τεχνικού & νομικού ελέγχου, 85 αρχειοθετήθηκαν ενώ τα υπόλοιπα 30 αφορούν αίτημα σύναψης μίσθωσης με έναρξη το 2023.

Σύνοψη συμβάσεων έτους 2022
Εντός του 2022 υπεγράφησαν 159 συμβάσεις που αφορούν νέες μισθώσεις, ανανεώσεις και τροποποιήσεις, συνολικού ετήσιου εσόδου 1,4 εκατ. για τη χρήση του 2022.

Αξιοποίηση Ακινήτων σε συνεργασία με Φορείς του Δημοσίου / Δήμους / Λοιπούς Οργανισμούς
Υπογράφηκαν 14 Συμβάσεις και 1 Μνημόνιο Συνεργασίας.

Επιχειρηματικές Μονάδες
Οι σημαντικότερες πληροφορίες για τις Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας για το 2022 παρατίθενται ως εξής:

- Στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, έγιναν οι απαραίτητες προετοιμασίες και συντηρήσεις, και λειτούργησε το webticket.
- Στο Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα – Καϊμακτσαλάν, μετά από διεξαγωγή ηλεκτρονικού ανοικτού Πλειοδοτικού Διαγωνισμού, οι χώροι του Chalet στο Κεντρικό Κτήριο και το bar στη θέση Σαραντόβρυση, εκμισθώθηκαν για χρονικό διάστημα οκτώ (8) ετών.
- Το Μουσείο Αχίλλειο, λειτούργησε από 01.06.2022 έως 30.06.2022 μόνο για την ξενάγηση στους εξωτερικούς χώρους του Μουσείου (Αυτοκρατορικοί κήποι), μέσα από τη διαμόρφωση μιας ειδικής διαδρομής, για το σκοπό αυτό.
- Στα Σπήλαια Διρού, κατά το 1ο εξάμηνο του 2022, διεξαγόταν ξενάγηση στο χερσαίο τμήμα και κατά το 2ο εξάμηνο του 2022 διεξαγόταν η ξενάγηση μόνο στο λιμναίο.
- Η Ιαματική Πηγή (ΙΠ) Αιδηψού, λειτούργησε από 15.06.2022 έως 31.10.2022.

Α.15. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Κατά το 2022 η ΕΤΑΔ τιμολόγησε και εισέπραξε το ποσό των 319.821,18 για υπηρεσίες που παρείχε, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 2013 σύμβασης μεταξύ των δύο εταιρειών.

Α.16. Υλοποίηση Χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων

Η ΕΤΑΔ συνέχισε την υλοποίηση ενός επενδυτικού συγχρηματοδοτούμενου προγράμματος συνολικού ύψους 28,85 εκατ. στο ΕΣΠΑ 2014-2020 με στόχο την αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται.

Αχίλλειο Μουσείο | Ύψος προϋπολογισμού 12,95 εκατ.

Η Πράξη «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' φάση)» αποτελείται συνολικά από 11 υπό-έργα (στα 8 εξ αυτών δικαιούχος 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. 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 με προβλεπόμενη διάρκεια εκτέλεσης 24 μήνες και είναι σε εξέλιξη ενώ παράλληλα εξελίσσονται τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ.

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 δικαιούχος 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. Με την ολοκλήρωση των ανωτέρω προβλεπόμενων διαδικασιών, ο Ανάδοχος υπέγραψε σύμβαση στις 27/05/2020, διάρκειας 26 μηνών, εγκαταστάθηκε στο έργο και εκκίνησε η υλοποίηση της εργολαβίας. Σε εξέλιξη βρίσκονται 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. Στις 31.03.2022 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ ενημέρωσε με επιστολή της ότι προτίθεται να προβεί σε ανάκληση της απόφασης ένταξης βάσει των οριζόμενων στο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου του ΕΣΠΑ 2014-2020. Με την από 16.11.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της από 27.05.2020 Σύμβασης με την Ανάδοχο εταιρεία του έργου.

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 (μετά από την τροποποίηση του Τεχνικού Δελτίου Πράξης τον Ιανουάριο του 2022) από 5 υποέργα (στα 3 εξ αυτών δικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το υποέργο της ΕΤΑΔ για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα (υποέργο 3) δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή 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. Στις 29.03.2022 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ έθεσε την Πράξη σε καθεστώς επιτήρησης. Με την από 21.12.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της Σύμβασης με την Ανάδοχο Εταιρεία του υποέργου 3.

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. 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. Στις 21.10.2022 υπεγράφη η 2η τροποποίηση της από 22.07.2020 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση στη διάρκεια της σύμβασης και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 22.07.2022 σε 14.11.2022. Με την από 08.12.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η επιμήκυνση του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης της σύμβασης του έργου με μετάθεση της ημερομηνίας περαίωσης κατά έξι (6) μήνες, δηλαδή μέχρι 14.05.2023.

Παράλληλα η ΕΤΑΔ έχει εντάξει στο Π.Δ.Ε. 2021 μελέτες για την αναβάθμιση έξι (6) υποδομών αρμοδιότητάς της συνολικού προϋπολογισμού 3.596.000,00.
1. Ανάπτυξη – Εκσυγχρονισμός – Ενεργειακή αναβάθμιση υποδομών Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού – 186.000,00.
2. Εκσυγχρονισμός εγκαταστάσεων και αναβάθμιση τουριστικών υποδομών Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρα – 1.116.000,00.
3. Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων υποδομών στην Ιαματική Πηγή Καϊάφα – 372.000,00.
4. Ανάπτυξη και τουριστική προβολή Σπηλαίων Διρού Ν. Λακωνίας – Θεματικές διαδρομές στο μη επισκέψιμο τμήμα του Σπηλαίου Βλυχάδας, Σύστημα εικονικής πραγματικότητας για την παρουσίαση των εσωτερικών των Σπηλαίων – 124.000,00.
5. Αποκατάσταση και ανάδειξη της γέφυρας του Κάιζερ και της θαλάσσιας προβλήτας του συγκροτήματος του Αχίλλειου στην Κέρκυρα – 1.116.000,00.
6. Αξιοποίηση και ανάδειξη του Κέντρου Ιαματικού Τουρισμού - Θερμαλισμού Αιδηψού – Διαχείριση και διανομή Ιαματικού Πόρου – 682.000,00.

Α. 17. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση ενεργειών πολιτισμού της Εθνικής Λυρικής Σκηνής, την υποστήριξη αθλητικών εκδηλώσεων χιονοδρομίας στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, του Παγκοσμίου Πρωταθλήματος θαλασσίου Σκι 2022 στην Λίμνη Καϊάφα, καθώς και του Παγκοσμίου Κυπέλου Ρυθμικής Γυμναστικής 2022 στο πρώην ολυμπιακό ακίνητο TAE KWON DO, υποστήριξη πολιτιστικών εκδηλώσεων στον αύλειο χώρου του Κυβερνείου στη Θεσσαλονίκη, περιβαλλοντικές δράσεις στην Ακτή Βουλιαγμένης κ.α.

Α.18. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

Ο Ψηφιακός μετασχηματισμός αποτελεί προτεραιότητα της καθημερινής λειτουργίας της Εταιρείας, έχοντας ως βασικό στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.
Κύριες ενέργειες ψηφιακού μετασχηματισμού για το 2022 είναι οι παρακάτω:
- Αναβάθμιση των Virtual Desktop PCs σε περιβάλλον Azure Active Directory για απομακρυσμένη εργασία
- Αναβάθμιση του λειτουργικού Vmware για τη διαχείριση και λειτουργία των virtual servers
- Συμμετοχή και συνεργασία σε διάφορα Cyber Digital Innovation Projects υπό την αιγίδα του Υπερταμείου (O2Hub)
- Δημιουργία συστήματος reporting για την παροχή οικονομικών δεδομένων μέσω συστήματος BI (business intelligence)

Α.19. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Συγκροτήθηκε σε σώμα η Επιτροπή Ελέγχου αποτελούμενη από δύο μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα τρίτο εξωτερικό μέλος.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Εκδόθηκαν εκθέσεις ελέγχου σύμφωνα με το Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου και τους εκτάκτους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν.
- Εκδόθηκαν τέσσερις έλεγχοι επικαιροποίησης κατά τη διάρκεια του 2022 που αφορούσαν την κατάσταση των διορθωτικών ενεργειών /σχεδίων δράσης οι οποίες είχαν συμφωνηθεί με τα αρμόδια στελέχη των ελεγχόμενων μονάδων ή και ελέγχων τρίτων.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων για τον καθορισμό του Ετησίου Πλάνου Ελέγχων του 2023 και την έγκρισή του από την επιτροπή Ελέγχου.
- Επικαιροποιήθηκε και εγκρίθηκε από την Επιτροπή Ελέγχου και στη συνέχεια από το ΔΣ της εταιρείας ο Κανονισμός Λειτουργίας της ΜΕΕ με βάση αντίστοιχο πρότυπο της Μητρικής.
- Εγκρίθηκε από την Επιτροπή Ελέγχου και στη συνέχεια από το ΔΣ της εταιρείας νέα διαδικασία αιφνίδιων έκτακτων ελέγχων σε Υποκαταστήματα και Περιφερειακά Κλιμάκια από την ΜΕΕ.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Εκδόθηκε ενημερωτικό σημείωμα αποτελεσμάτων διενέργειας συναντήσεων εφαρμογής της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πραγματοποιήθηκε στη διάρκεια του 2022.

- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το 2023.
- Υπεβλήθησαν από τον Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης προς το Δ.Σ διαμέσου της ΕΕ απολογισμοί πεπραγμένων.

Α.20. Προοπτικές και Ενέργειες για το άμεσο μέλλον

Η ΕΤΑΔ, στοχεύει σε αύξηση των εσόδων της μέσω: α) της αποτελεσματικότερης αξιοποίησης των ακινήτων της β) της ορθολογικότερης διαχείρισης των Επιχειρηματικών της Μονάδων και γ) της αύξησης της αξίας του χαρτοφυλακίου της. Για τη επίτευξη του στόχου της, η Εταιρεία θα προβεί στα εξής:

- Στην εκπόνηση 5ετούς Στρατηγικού Πλάνου με κύριο στόχο την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της σε συνάρτηση με τη βέλτιστη διαχείριση των εμπλεκόμενων μερών και τις χρήσεις των ακινήτων.
- Στην ευθυγράμμιση των προτεραιοτήτων και της μακροπρόθεσμης στρατηγικής της ΕΤΑΔ με τους στόχους της ΕΕΣΥΠ.
- Στην κατάρτιση ενός πλαισίου αξιολόγησης με στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων και των υπηρεσιών της Εταιρείας, σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
- Στην κατάρτιση πλάνου ψηφιακού μετασχηματισμού σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους της Εταιρείας.
- Στην κατηγοριοποίηση ακινήτων σε ομάδες βάσει κριτηρίων τεχνικής και νομικής ωρίμανσης, εμπορικής χρήσης κλπ, με σκοπό την ανάδειξη των ομάδων ακινήτων προς άμεση αξιοποίηση.
- Στη δημιουργία σχεδίου για τον βέλτιστο επιμερισμό όλων των διαθέσιμων πόρων μεταξύ των επιμέρους στρατηγικών προτεραιοτήτων, με σκοπό την επίτευξη του πλάνου και την περαιτέρω βιωσιμότητα της εταιρείας.
- Στην αξιολόγηση ευκαιριών δημιουργίας αξίας από δραστηριότητες ESG ανά ομάδα περιουσιακών στοιχείων και στη συσχέτισή τους με το στρατηγικό σχέδιο της ΕΤΑΔ.
- Στη σύνταξη επενδυτικού πλάνου με ορίζοντα πενταετίας για επενδύσεις που θα αφορούν τις επιχειρηματικές μονάδες και σημαντικά ακίνητα.

Συγκεκριμένα εντός του 2023 ο επιχειρηματικός σχεδιασμός προβλέπει:
Έναρξη διαγωνιστικής διαδικασίας:
1. για τη μακροχρόνια εκμίσθωση 8 ΞΕΝΙΑ (Τσαγκαράδας Πηλίου, Καρτερού Ηρακλείου, Κομοτηνής, Ξάνθης, Κοζάνης, Καλεντζίου Αχαΐας, Καστανιάς Κορινθίας και Πλαταμώνα Πιερίας) και δύο τουριστικών περιπτέρων (Ζαχάρως και Λούρου Ιωαννίνων).
2. για τη μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματος του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου που περιλαμβάνει το κλειστό γήπεδο ΤΑΕ KWON DO, το Γυάλινο Κτίριο και την Πλατεία Νερού, με τιμή εκκίνησης 2,4 εκ ευρώ ετησίως.
3. για πώληση 20 αστικών ακινήτων.

Α.21. Μεταγενέστερα γεγονότα

- Υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, συνολικής έκτασης 332.137,34 τ.μ., στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, έναντι ποσού 37,3 εκατ..
- Ολοκληρώθηκε η συμφωνία για την μακροχρόνια μίσθωση της Ακτής Βάρκιζας (οργανωμένη και ελεύθερη) έναντι ετησίου ανταλλάγματος 1,16 εκατ. και ποσοστού 6% επί του κύκλου εργασιών.
- Υπεγράφη η σύμβαση μίσθωσης του Σταθμού Αυτοκινήτων Θεσσαλονίκης έναντι ετήσιου μισθώματος 447 χιλ..
- Εκμισθώθηκαν αιγιαλοί χαρακτηρισμένοι ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, έναντι συνολικού ετησίου μισθώματος περίπου 2 εκατ.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την πώληση ακινήτων ή μεριδίων αυτών, συνολικού ύψους 1,8 εκατ. και αναμένεται η υπογραφή των συμβολαίων.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαγωνισμοί για το Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου, Camping Κουρούτας και Camping Φαναρίου Ροδόπης.
- Εκκίνησε η λειτουργία ως Υποκατάστημα της Εταιρείας το Φρούριο Μπούρτζι στο Ναύπλιο.
- Η Εταιρεία προχώρησε σε οργανωτική αναδιάρθρωση και αλλαγή του Οργανογράμματος της.
- Εγκρίθηκε και βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα εθελουσίας αποχώρησης προσωπικού της Εταιρείας.
- Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.5.2023 συνεδρίαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ Α.Ε. εγκρίθηκαν, κατόπιν σχετικής Εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας και η μετονομασία της σε Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, βάσει των νέων αρμοδιοτήτων, όπως ορίστηκαν από τον Μοναδικό Μέτοχο ΕΕΣΥΠ Α.Ε., για την εποπτεία των εργασιών και αποτελεσμάτων και του Τομέα Διαχείρισης Κινδύνων.

Α.22. 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.

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	8.000	13.000

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	2.480	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	371.477	60.013

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	353.451	74.416

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	28.100

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	7.077.673	3.327.340
Έσοδα από μερίσματα	341.550	-

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	-	550.319

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	1.322.704	676.040
Έσοδα από μερίσματα	67.389	-

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1.1.2022 – 31.12.2022 ανήλθαν, στα 453.373 και την προηγούμενη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 ανήλθαν στα 409.390.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2022 – 31.12.2022 ανέρχονται στα 1.265.840 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα 1.173.509.

Αθήνα, 23.10.2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος

και εκτελών χρέη

Διευθύνοντος Συμβούλου

Παναγιώτης Μπαλωμένος

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 2022, 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 2022, 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. 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 συνολικό ποσό των € 568 εκατ. περίπου, πλέον τόκων από την επίδοση των αγωγών και δικαστικών δαπανών.
   Με τις υπ' αριθ. 3747/2021, 1892/2023 και 1893/2023 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκαν οι αγωγές-προσφυγές της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά των διαιτητικών αποφάσεων 20/2019, 24/2019 και 1/2020 αντίστοιχα, που αναφέρονται ανωτέρω συνολικού ποσού € 415 εκατ.
   Κατά των Διαιτητικών Αποφάσεων με αριθμό 28/2019, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 που αναφέρονται ανωτέρω συνολικού ποσού € 153 εκατ. 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.
   Η Εταιρεία σχετικά με τις παραπάνω υποθέσεις έχει διενεργήσει πρόβλεψη συνολικού ποσού € 329 εκατ. Η τελική έκβαση των παραπάνω αγωγών – προσφυγών δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο καθώς οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη και από τον έλεγχό μας, δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που απαιτείται να σχηματιστεί.
2. 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 31/12/2022 συνολικού ποσού € 2 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.

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 31.12.2022.

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, 23/10/2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Παναγιώτης Χριστόπουλος

ΑΜ ΣΟΕΛ 28481

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	54.577.103	53.850.382	54.577.103	53.850.382
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	43.889	86.552	43.889	86.552
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.157.472.400	1.090.522.303	1.157.472.400	1.090.522.303
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	290.598	329.342	290.598	329.342
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	21.448.146	26.441.090	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	28.664.387	41.084.561	28.664.387	41.084.561
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	802.158	812.998	802.158	812.998
Σύνολο		**1.263.298.681**	**1.213.127.228**	**1.268.680.075**	**1.213.515.678**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	937.744	950.058	937.744	950.058
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	9.740.381	11.040.927	9.740.381	11.040.927
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	15.145.180	22.263.250	15.145.180	22.263.250
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	412.358	412.358	412.358	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	119.129.574	100.257.487	119.129.574	100.257.487
Σύνολο		**145.365.237**	**134.924.080**	**145.365.237**	**134.924.080**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.408.663.918**	**1.348.051.308**	**1.414.045.312**	**1.348.439.758**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	928.659.250	904.964.031	926.459.177	902.811.913
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(296.914.046)	(85.940.202)	(289.332.576)	(83.399.631)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**940.795.204**	**1.128.073.829**	**946.176.601**	**1.128.462.282**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.741.904	1.726.530	1.741.904	1.726.530
Λοιπές προβλέψεις	5.16	340.295.443	44.335.073	340.295.443	44.335.073
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	9.797.983	10.303.771	9.797.983	10.303.771
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	19.469.071	30.849.234	19.469.071	30.849.234
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	42.853.097	81.417.374	42.853.097	81.417.374
Σύνολο		**414.157.498**	**168.631.982**	**414.157.498**	**168.631.982**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	36.426.749	33.156.610	36.426.747	33.156.607
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	11.382.672	12.060.801	11.382.672	12.060.801
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	5.901.794	6.128.085	5.901.794	6.128.085
Σύνολο		**53.711.216**	**51.345.496**	**53.711.214**	**51.345.493**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.408.663.918**	**1.348.051.308**	**1.414.045.312**	**1.348.439.758**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Κύκλος εργασιών	5.23	48.479.515	37.446.171	48.479.515	37.446.171
Κόστος πωληθέντων	5.24	(18.819.460)	(17.164.027)	(18.819.460)	(17.164.027)
Μικτό κέρδος/ζημία		**29.660.055**	**20.282.144**	**29.660.055**	**20.282.144**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	1.529.901	5.989.311	1.529.901	5.989.311
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		44.241.237	22.424.938	44.241.237	22.424.938
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(14.174.090)	(12.272.278)	(14.174.090)	(12.272.278)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(3.360.488)	(3.054.695)	(3.360.488)	(3.054.695)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(264.861.396)	(6.621.881)	(264.861.396)	(6.621.881)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(1.012.190)	(2.711.078)	(1.012.190)	(2.711.078)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**(207.976.972)**	**24.036.460**	**(207.976.972)**	**24.036.460**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	2.373.147	2.331.646	2.782.086	2.331.646
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(219.027)	(913.687)	(219.027)	(913.687)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(4.631.960)	(5.459.981)	-	-
Κέρδη/Ζημίες χρήσης προ φόρων		**(210.454.813)**	**19.994.438**	**(205.413.913)**	**25.454.419**
Καθαρά κέρδη/ζημίες χρήσης μετά φόρων		(210.454.813**)**	19.994.438	(205.413.913**)**	25.454.419

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Καθαρά κέρδη/ζημίες χρήσης		**(210.454.813)**	**19.994.438**	**(205.413.913)**	**25.454.419**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	118.421	43.585	118.421	43.585
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	47.956	(446)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**166.377**	**43.139**	**118.421**	**43.585**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**(210.288.436)**	**20.037.576**	**(205.295.492)**	**25.498.004**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2022	**309.050.000**	**904.964.031**	**(85.940.202)**	**1.128.073.829**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(210.454.813)	(210.454.813)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	166.377	-	166.377
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**166.377**	**(210.454.813)**	**(210.288.436)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	24.606.110	-	24.606.110
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(824.017)	(772.282)	(1.596.299)
Πώληση παγίου	-	(253.251)	253.251	-
Υπόλοιπα την 31/12/2022	**309.050.000**	**928.659.250**	**(296.914.046)**	**940.795.204**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**
	-			-
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.233)**	**1.027.598.662**
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**
Παραχώρηση παγίων	-	56.151.715	-	56.151.715
Πώληση παγίου	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**902.811.913**	**(83.399.631)**	**1.128.462.282**
Υπόλοιπα την 1/1/2022	**309.050.000**	**902.811.913**	**(83.399.631)**	**1.128.462.282**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(205.413.913)	(205.413.913)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	118.421	-	118.421
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**118.421**	**(205.413.913)**	**(205.295.492)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	24.606.110	-	24.606.110
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(824.017)	(772.283)	(1.596.300)
Πώληση παγίου	-	(253.251)	253.251	-
Υπόλοιπα την 31/12/2022	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη/Ζημίες προ φόρων		**(210.454.813)**	**19.994.438**	**(205.413.913)**	**25.454.418**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.039.323	1.981.710	2.039.323	1.981.710
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	66.010	57.442	66.010	57.442
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(575.330)	(575.330)	(575.330)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(505.788)	(505.788)	(505.788)	(505.788)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων	5.16	-	(82.016)		(82.016)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	195.612	259.913	195.612	259.913
Λοιπές Προβλέψεις		264.861.396	6.483.299	264.861.396	6.483.299
Αναστροφή προβλέψεων		-	(138.582)	-	(138.582)
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(44.241.237)	(22.424.938)	(44.241.237)	(22.424.938)
Ζημιές από αποαναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων		(18)	1.007	(18)	1.007
Διαγραφές παγίων		-	1.133.409	-	1.133.409
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	(46.544)	(98.434)	(46.544)	(98.434)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		4.631.960	5.459.981	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-		(408.939)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(2.373.147)	(2.331.646)	(2.373.147)	(2.331.646)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		219.028	913.687	219.028	913.687
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**13.827.293**	**10.138.991**	**13.827.293**	**10.138.991**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		12.314	(171.336)	12.314	(171.336)
Μείωση απαιτήσεων		15.019.070	9.592.336	15.019.070	9.592.336
Μείωση υποχρεώσεων		(9.680.004)	(21.991.396)	(9.680.004)	(21.991.396)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(74.767)	(512.773)	(74.767)	(512.773)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**19.103.906**	**(2.944.177)**	**19.103.906**	**(2.944.177)**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(2.743.811)	(1.814.671)	(2.743.811)	(1.814.671)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		225.814	750.441	225.814	750.441
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		1.017.304	1.085.070	1.017.304	1.085.070
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	-	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.519.143	1.434.933	1.519.143	1.434.933
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**18.450**	**1.455.773**	**18.450**	**1.455.773**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					

Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(206.079)	(68.829)	(206.079)	(68.829)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(44.190)	(57.414)	(44.190)	(57.414)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	-	(12.553)	-	(12.553)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(250.269)**	**(138.796)**	**(250.269)**	**(138.796)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**18.872.087**	**(1.627.200)**	**18.872.087**	**(1.627.200)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**100.257.487**	**101.884.687**	**100.257.487**	**101.884.687**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**119.129.574**	**100.257.487**	**119.129.574**	**100.257.487**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 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 άρθρο 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.hppc.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

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης και από 01.01.2022 έως 28.11.2022, είχε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Στέφανος – Διονύσιος Βλαστός	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	Μη εκτελεστικό μέλος

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31.12.2022, ήταν η εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος και εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

και παραμένει σήμερα η ίδια πλην του κ. Μ. Κανδαράκη, ο οποίος υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.

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 2022 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 2022 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 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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»

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

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»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

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.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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 ΕΕ.

Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

3.3. Ενοποίηση

Συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά δεν ασκεί έλεγχο επί της λειτουργίας τους, ήτοι όταν υπάρχει δυνατότητα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρησιακής πολιτικής της εταιρείας, χωρίς όμως να πρόκειται για έλεγχο ή από κοινού έλεγχο των εν λόγω πολιτικών. Η ουσιώδης επιρροή τεκμαίρεται καταρχήν, εφόσον υπάρχει άμεση ή έμμεση συμμετοχή άνω του 20% και έως 50%, των δικαιωμάτων ψήφου, εκτός εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι δεν υφίσταται αυτή η περίπτωση. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή.

Ουσιώδης επιρροή μπορεί να υπάρχει και με ποσοστό συμμετοχής μεγαλύτερο από 50% ή μικρότερο από 20% των δικαιωμάτων ψήφου εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή (και η κυριότητα σε δικαιώματα ψήφου δε συνιστά έλεγχο στην περίπτωση της κατοχής άνω του 50%).

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

Σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε συγγενείς αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Η συμμετοχή του Ομίλου στα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν μετά την απόκτηση των συγγενών εταιριών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και η συμμετοχή του Ομίλου επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου με την ταυτόχρονη μεταβολή της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Εάν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημιές μιας συγγενούς επιχείρησης ισούται ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσής του, τότε ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή πραγματοποίησε πληρωμές για λογαριασμό της εταιρείας αυτής. Εάν το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε μία συγγενή επιχείρηση μειωθεί, αλλά συνεχίζει να διατηρεί σημαντική επιρροή, τότε από τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μόνο η αναλογία που αντιστοιχεί στο ποσοστό της μείωσης της συμμετοχής καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

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

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

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

3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν:
- Ιδιότυπα δικαιώματα διοίκησης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης επί οικοπέδων και κτιρίων,
- Ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Συνοπτικά το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή κατέχει η Εταιρεία περιλαμβάνει:
i) Μισθωμένα και Παραχωρημένα Ακίνητα ή Τουριστικές Μονάδες,
ii) Σχολάζοντα οικόπεδα, τουριστικά κτήματα, μαρίνες, κτίρια, λουτρικές, ξενοδοχειακές και άλλες εγκαταστάσεις,
iii) Αιγιαλούς – παραλίες,
iv) Αγροτεμάχια, οικόπεδα εντός πόλεων και οικόπεδα εντός οικισμών.
v) Ακίνητα με πολεοδομικές, χωροταξικές, νομικές ή/και άλλες δεσμεύσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, (ονομαστική αξία εκδοθεισών μετοχών μετά από εκτίμηση ειδικών) συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην «εύλογη αξία». Κάθε κέρδος ή ζημιά που θα προκύπτει από την μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδους αναφοράς. Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάζονται βάσει του νόμου 4389/2016, η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίζεται κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια καθώς αφορά συναλλαγή με τον μέτοχο.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και

συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

Όταν δεν υπάρχει οργανωμένη - ενεργός αγορά για τον προσδιορισμό της Εμπορικής – Εύλογης Αξίας, λόγω της εξειδικευμένης φύσης των ενσώματων παγίων στοιχείων ή της έλλειψης συγκρίσιμων στοιχείων, αυτά αποτιμώνται στο Κόστος Αντικατάστασης – Depreciated Replacement Cost, αφού ληφθούν υπόψη οι απομειώσεις, εφόσον υπάρχουν και είναι μετρήσιμες, που οφείλονται σε απώλεια αξίας λόγω φυσιολογικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του εν λόγω προτύπου, όταν ο «Εκτιμητής» δεν διαπίστωσε στην οργανωμένη – ενεργό αγορά, παρόμοιο ακίνητο στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση με το αποτιμούμενο, τότε, κατά προτεραιότητα, αξιολόγησε και αναπροσάρμοσε στοιχεία και δεδομένα από ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης και τοποθεσίας ή έλαβε υπόψη τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, πριν εφαρμόσει τις προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, όταν αυτές υποστηρίζονταν από μισθωτικές συμβάσεις ή από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία, τα οποία όμως αντανακλούσαν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς, σχετικά με την αβεβαιότητα στην ποσότητα και στην επιλογή του χρόνου των ταμειακών ροών.

Επιπλέον σε κάθε μελέτη εκτίμησης και ανάλογα με το είδος της ιδιοκτησίας ή του παγίου που αποτιμάται, είναι αναγκαίο να λαμβάνονται υπόψη στο επίπεδο που είναι εφικτό και οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας, καθώς, μια ή περισσότερες από αυτές, μπορεί να έχουν εφαρμογή. Η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών εκτίμησης, εξαρτάται από την κρίση του Εκτιμητή.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Αναταξινόμηση από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα

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

Επισημαίνεται ότι δεν συμπεριλαμβάνονται στη κατηγορία «επενδύσεις σε ακίνητα» τα δικαιώματα διοίκησης και αξιοποίησης που δεν πληρούν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40.

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

3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην εταιρεία και το κόστος τους μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού, εκτός των

γηπέδων και οικοπέδων που δεν αποσβένονται, υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικές εγκαταστάσεις από 10 έως 99 έτη
- Μεταφορικά μέσα από 7 έως 33 έτη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός από 3 έως 33 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

1) 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.

2) 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 απο τελέσματα 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

1) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

2) 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.

3) 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 καθορίζεται 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.

Βάσει της απόφασης της Επιτροπής Ερμηνείας των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), 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.

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 ΕΤΑΔ, 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 Ν.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 Α.Ε. (ΕΤΑΔ), 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 ΤΑΙΠΕΔ.

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 απορρέα 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:

1. 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 € 23.009.810.

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.

2. 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 ΕΤΑΔ 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, 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, με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ (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 31/12/2022 ποσού € 105 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ.

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.

3. 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.

4. 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).

5. 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).

6. 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).

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 δεν εκτίθεται σε σημαντικό 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:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	8.292.041	10.163.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	28.664.387	41.084.561
Λοιπές απαιτήσεις	13.944.789	21.264.574
Δεσμευμένες καταθέσεις	412.358	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	119.129.574	100.257.487
Καθαρή Λογιστική Αξία	**170.443.149**	**173.182.436**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 19,47 εκ (2021: € 30,80 εκ.) και € 11,35 εκ. (2021: € 12,02εκ.) 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. Ωστόσο η Εταιρεία δύναται να αντιμετωπίσει αυξημένο κίνδυνο ρευστότητας στην περίπτωση αρνητικής τελεσίδικης έκβασης εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

Η ωρίμανση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31/12/2022 και 31/12/2021 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2022			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	19.469.071	-	19.469.071
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	8.832.558	34.020.539	42.853.097
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	25.021.878	-	-	25.021.878
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	11.382.672	-	-	11.382.672
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.942.509	-	-	2.942.509
Σύνολο	**39.347.059**	**28.301.628**	**34.020.539**	**101.669.227**

	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**

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 € 11,34 εκ. (2021: € 12,02εκ.) και € 19,46 εκ. (2021: € 30,80 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 2022 και 2021.

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 1/1/2021	**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	**49.154.950**	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2022	**78.496.071**	**3.231.129**	**11.749.873**	**903.390**	**94.380.465**
Προσθήκες χρήσης	896.334	15.810	400.999	1.403.399	2.716.541
Υπόλοιπο 31/12/2022	**79.392.404**	**3.246.940**	**12.150.872**	**2.306.789**	**97.097.006**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2022	**(31.453.213)**	**(2.210.527)**	**(6.866.343)**	**-**	**(40.530.083)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.467.817)	(164.287)	(357.717)	-	(1.989.821)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**(32.921.029)**	**(2.374.814)**	**(7.224.060)**	**-**	**(42.519.903)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2022	47.042.858	1.020.603	4.883.531	903.390	**53.850.382**
Κατά την 31/12/2022	46.471.375	872.126	4.926.812	2.306.789	**54.577.103**

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
1/1/2021-31/12/2021	1.770.170	144.639	66.899	**1.981.708**
1/1/2022 - 31/12/2022	1.798.716	164.499	76.107	**2.039.323**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κατασκευές	2.294.788	891.389
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	2.306.789	**903.390**

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 1/1/2021	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Προσθήκες	-	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			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αποσβέσεις χρήσης	(9.421)	(46.134)	(55.555)
Διαγραφές χρήσης		8.184	8.183
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2021	**(47.460)**	**(115.876)**	**(163.340)**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2022	**48.929**	**200.963**	**249.892**
Προσθήκες χρήσης	-	9.699	9.699
Διαγραφές χρήσης	-	(5.731)	(5.731)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2022	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2022	**(47.460)**	**(115.876)**	**(163.340)**

Αποσβέσεις περιόδου	(1.468)	(48.034)	(49.502)
Διαγραφές χρήσης	-	2.868	2.868
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2022	**(48.928)**	**(161.041)**	**(209.971)**

Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2022	**1.469**	**85.087**	**86.552**
Κατά την 31/12/2022	**1**	**43.889**	**43.889**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 37,36εκ. (2021: € 29,56 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2022 και 2021.

Απογραφή 1/1/2021	**1.027.519.190**
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	22.424.938
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	56.151.715
Παραχωρήσεις	(13.725.900)
Πωλήσεις	(1.847.640)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**1.090.522.303**
Απογραφή 1/1/2022	**1.090.522.303**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	24.606.110
Κέρδη αναπροσαρμογής	44.241.237
Αποαναγνωρίσεις	(1.596.300)
Πωλήσεις	(300.950)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**1.157.472.400**

Κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία προχώρησε στη παραχώρηση χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου ύψους € 13.725.900

Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2022, συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων 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 31/12/2022 προχώρησε στην αναγνώριση και πώληση ενός 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 € 8.850. Το συνολικό αντίτιμο της πώλησης ανήλθε σε € 29.500 με ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης το 70%.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις διαμερισμάτων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης ύψους € 160.300, σε πωλήσεις διαμερισμάτων στη περιοχή της Αττικής ύψους € 130.100.

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 31.12.2022, 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.»
- 136 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»
- 2340 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	1689
Γη με κτίσμα	489
Κτίσμα	160
Άλλο	2

- 262 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	223
Γη με κτίσμα	39

- 26 ακίνητα, τα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 25 της πρώην ΚΕΔ τα οποία με τον Ν 4389/16 (εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό) περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» ή αποτελούν ακίνητα διοίκησης – διαχείρισης «ΕΤΑΔ ΑΕ», και 1 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και εκτιμώνται για πρώτη φορά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	18
Γη με κτίσμα	8

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

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

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

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

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

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

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

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar» και έχουν επιφάνεια μικρότερη των 10 στρ, θεωρήθηκε κατά παραδοχή ότι υφίσταται υπό προϋποθέσεις δυνατότητα αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων και ως εκ τούτου τους προσέδωσε αξία με την εφαρμογή μειωτικού συντελεστή της τάξεως έως και 85% προκειμένου να αντανακλάται ο κίνδυνος της αξιοποίησής τους λόγω των ειδικών πολεοδομικών δεσμεύσεων που επιβάλλουν ειδική διαδικασία αδειοδότησης. Σε ακίνητα τα οποία εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar», έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 10 στρ και δεν έχουν επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής.

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

Κατηγορίες Πολεοδομικών Περιορισμών	**Μειωτικός Συντελεστής (%)**
Ακίνητο στο οποίο δεν έχουν καθορισθεί οι χρήσεις, διατηρητέο κτίσμα, σε εξέλιξη πράξη εφαρμογής, υφίσταται συνιδιοκτησία στο ακίνητο	έως 20%
Πεδίο Βολής, Μακρόστενο - Μη οικοδομήσιμο Ακίνητο, Παλαιός Αιγιαλός, Έλος, Παρόχθια - Παραλίμνια Έκταση, Ρυμοτομούμενο Ακίνητο	έως 50%
Βοσκότοπος, Ακίνητο Πρώην Λατομείο	έως 60%
Βραχώδης Έκταση - Δυσκολία Αξιοποίησης	έως 80%
Δασικό τμήμα, ακίνητα με ειδικούς πολεοδομικούς περιορισμούς	έως 85%
Ακίνητα χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου, αρχαιολογικοί χώροι	έως 90%
Δίκτυο NATURA 2000: Επιφάνεια <10 στρ και με επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις	έως 85%

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

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

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

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

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

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

   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά.

   - Την προσαρμογή της ζητούμενης τιμής πώλησης ή μίσθωσης, ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά του συγκριτικού στοιχείου (τοποθεσία, επιφάνεια, πρόσοψη, όροφος, έτος κατασκευής κλπ.).

6. Τα μισθωμένα ακίνητα αποτιμήθηκαν με τη χρήση της Προσέγγισης της Προσόδου και ειδικότερα τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, με βάση τα μελλοντικά μισθώματα. Επί των μελλοντικών αυτών μισθωτικών εισοδημάτων υπολογίσθηκε συντελεστής επισφαλειών από 5% μέχρι 15% με κριτήριο κυρίως το μέχρι την ημερομηνία εκτίμησης ιστορικό εξυπηρέτησης των σχετικών μισθωτικών συμβάσεων και άλλους παράγοντες που κατά την κρίση του Εκτιμητή σχετίζονται με την πιθανότητα κανονικής εξυπηρέτησης αυτών στο μέλλον. Υπολογίστηκε επιπλέον στο τέλος της περιόδου, η Υπολειμματική Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, με την τεχνική της κεφαλαιοποίησης των μισθωτικών εισοδημάτων κατά το πρώτο έτος μετά την λήξη της περιόδου. Οι αξίες που προέκυψαν κατά τα ανωτέρω, μεταφέρθηκαν στη συνέχεια σε Παρούσες Αξίες με συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος θα προκύπτει από την εκτιμώμενη απόδοση του εκάστοτε επαγγελματικού ακινήτου (Yield, 4% έως 12,5%) πλέον του μέσου εκτιμώμενου συντελεστή ανάπτυξης (average GDP growth ή Μ.Ε.Σ.Α.) ο οποίος ταυτίζεται με την προσδοκώμενη εξέλιξη του εγχώριου Α.Ε.Π και παρατίθεται κατωτέρω σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Έτος	**Μ.Ε.Σ.Α.**
2023	**1,80%**
2024	**2,20%**
2025	**1,80%**
2026	**1,60%**
2027	**1,40%**

7. Ο υπολογισμός του ρυθμού αύξησης των μισθωμάτων βασίσθηκε στις υφιστάμενες μισθωτικές συμβάσεις. Η ακόλουθη παραδοχή πραγματοποιήθηκε για το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF Report 2019).

Έτος	**ΔΤΚ**
2023	**3,20%**
2024	**1,60%**
2025	**1,80%**
2026	**1,80%**
2027	**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 2022, 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 2023 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 26 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 23εκ.

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 (2023)	33
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2024-2027)	120
Από 6 έτη και άνω (2028 και εξής)	575
Σύνολο	**729**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2021	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2022	**2.272.408**	**182.846**	**2.455.254**
Προσθήκες χρήσης	27.267	-	27.267
Υπόλοιπο 31/12/2022	**2.299.675**	**182.846**	**2.482.521**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2022	**(1.943.067)**	**(182.846)**	**(2.125.913)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66.010)	-	(66.010)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**(2.009.077)**	**(182.846)**	**(2.191.923)**

Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2022	**329.342**	**-**	**329.342**
Κατά την 31/12/2022	**290.598**	**-**	**290.598**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
1/1/2021-31/12/2021	29.494	7.859	20.089	**57.442**
1/1/2022 - 31/12/2022	33.893	9.031	23.086	**66.010**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**Lamda Flisvos Marina A.E.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	**Σύνολο**
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
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**
Απογραφή 01/01/2022	**3.421.686**	**3.695.021**	**19.324.382**	**26.441.090**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2022	707.420	(986.529)	(4.352.851)	(4.631.960)
Μερίσματα	(67.389)	(341.550)	-	(408.939)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2022	-	(1.165)	49.121	47.956
31/12/2022	**4.061.717**	**2.365.777**	**15.020.652**	**21.448.146**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2022**	**31/12/2021**
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

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

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	29.048.210	26.912.909	128.500.817	130.924.244	48.097.858	52.729.824
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.310.098	10.882.155	12.668.909	15.134.360	7.196.373	9.592.632
Σύνολο ενεργητικού	**44.358.308**	**37.795.064**	**141.169.725**	**146.058.603**	**55.294.231**	**62.322.456**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.600.549	16.352.946	116.526.925	111.421.937	9.603.682	6.850.444
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.511.102	7.755.586	13.758.133	17.914.301	15.036.147	16.034.485
Σύνολο υποχρεώσεων	**28.111.651**	**24.108.532**	**130.285.058**	**129.336.238**	**24.639.829**	**22.884.929**
Ίδια κεφάλαια	16.246.657	13.686.532	10.884.667	16.722.365	30.654.402	39.437.527

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	
	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Πωλήσεις	8.153.483	7.361.682	20.295.625	13.977.199	51.823.422	28.338.002
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**2.829.680**	**2.819.324**	**(4.332.584)**	**3.063.883**	**(8.883.370)**	**(14.005.016)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(5.116)	(541)	100.246	(660)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**2.829.680**	**2.819.324**	**(4.337.700)**	**3.063.342**	**(8.783.124)**	**(14.005.676)**

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

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2022	**31/12/2021**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.058.877	2.053.485
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8.988.520	10.057.928
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	19.462.613	30.805.304
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	13.466	26.933
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**28.664.387**	**41.084.561**

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από επιχορηγήσεις Ελληνικού Δημοσίου προέρχονται από την πρώην ΚΕΔ και αφορούν απαιτήσεις για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Τα ποσά αυτά εμφανίζονται ως υποχρεώσεις για ομολογιακά και λοιπά δάνεια όπως αναλύονται στη σημείωση 5.18 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 13,44 χιλ. (2021: € 26,93χιλ.). Οι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, συνολικού ύψους € 8,99 εκ., αφορούν την απαίτηση της Εταιρείας προς την Μαρίνα Αθηνών (σημείωση 5.8).

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2022	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2022	**2.059.089**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	802.158	812.998

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2021	**823.838**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2021	**812.998**
Απογραφή 1/1/2022	**812.998**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2022	**802.158**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2022 και 31/12/2021 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	316.703	320.983
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	35.841	36.325
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	400.403	405.814
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.622	22.927
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	26.588	26.948
Σύνολο	**802.158**	**812.998**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2022 και 31/12/2021.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	**31/12/2021**
Εμπορεύματα	258.814	240.534
Αναλώσιμα	706.109	736.703
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**937.744**	**950.058**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2022 ανέρχεται σε € 552.405 (2021: € 484.605).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	31/12/2021
Εμπορικές Απαιτήσεις	153.586.495	146.135.932
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.600.367	31.734.528
Επιταγές εισπρακτέες	468.116	2.259.820
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(180.770.417)	(173.096.507)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	440.971	163.176
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.448.340	877.471
Σύνολο	**9.740.381**	**11.040.927**

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

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2021	**166.540.108**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	6.588.505
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(32.105)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**173.096.507**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.180.370
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(506.460)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**180.770.417**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	31/12/2021
Προκαταβολές Προσωπικού	84.668	85.556
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	165.746	151.043
Χρεώστες Διάφοροι	4.339.389	4.971.273
Ελληνικό Δημόσιο	33.576.884	39.978.572
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.798.319	2.607.717
Έξοδα επομένων χρήσεων	328.986	367.647
Λοιπές Προβλέψεις	(27.283.993)	(27.135.600)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	-	342.237
Δεδουλευμένοι Τόκοι	871.405	631.030
Σύνολο	**15.145.180**	**22.263.250**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνονται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2021: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2021: € 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. (2021: € 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 € 2,8 εκ., (2021: €7,7 εκ.) 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 € 11,35 εκ. (2021: € 12,02 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 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2021: € 2,5 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 1/1/2021	**25.379.099**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	1.849.477
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.135.600**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	148.393
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.283.993**

Κατά την προηγούμενη χρήση είχε αναγνωριστεί πρόβλεψη ύψους € 1,6εκ, το οποίο αφορούσε την απαίτηση της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο για τις αποζημιώσεις Covid -19.

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 412.358 (2021: € 412.358) 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	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ταμείο	190.358	388.035
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.392.948	3.404.556
Καταθέσεις όψεως	115.546.268	96.464.897
Σύνολο	**119.129.574**	**100.257.488**

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 31/12/2022 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.**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
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	805.691.847	782.163.004
Αποθεματικό από IAS 19		(498.087)	(616.508)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.200.074	2.152.118
Σύνολο		**928.659.250**	**904.964.031**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
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		805.691.847	782.163.004
Αποθεματικό από IAS 19		(498.087)	(616.508)
Σύνολο		**926.459.177**	**902.811.913**

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 € 805.691.847 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους 23,52 € εκατ., οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων ακινήτων κατά 24,6 € εκατ. που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016, καθώς και στην αποαναγνώριση ακινήτων € 253χιλ., συγκεκριμένα € 139 χιλ. από την πώληση ακινήτων στην περιοχή της Αττικής, € 114 χιλ. πώληση ακινήτων καταστήματος στη περιοχή της Θεσσαλονίκης, αλλά στην αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων κατά € 824χιλ

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	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπα έναρξης	**(85.940.202)**	**(96.605.641)**	**(83.399.631)**	**(99.463.069)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	(210.454.813)	19.994.438	(205.413.913)	25.454.421
Επίδραση αλλαγών ΔΛΠ 19	-	400.818	-	338.834
Παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.985.118)	-	(10.985.118)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	253.251	1.255.301	253.251	1.255.301
Αποαναγνώριση ακινήτων	(772.283)	-	(772.283)	-
Υπόλοιπα λήξης	**(296.914.047)**	**(85.940.202)**	**(289.332.576)**	**(83.399.631)**

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 Λοιπά αποθεματικά, 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	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,70%	0,75%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	1,80%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	11,98	12,85
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,20%	1,80%
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	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	187.408	179.876
Χρηματοοικονομικό κόστος	12.949	12.065
Κόστος διακανονισμών	8.204	80.037
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**208.561**	**271.978**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(118.420)	(43.585)
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(118.420)**	**(43.585)**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.726.530**	**2.010.910**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(118.420)	(43.585)
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(74.767)	(512.773)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	208.561	271.978
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.741.904**	**1.726.530**

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

	31/12/2022	**31/12/2021**
Ζημιές από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(113.473)	(24.852)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω εμπειρίας	(4.947)	(18.733)
	(118.420)	**(43.585)**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2021	15,00
31/12/2022	15,96

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.709.374	-2%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.775.897	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.772.652	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.712.027	-2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 521 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 517 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	31/12/2021
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	340.255.443	44.295.073
Σύνολο	**340.295.443**	**44.335.073**

Οι ανωτέρω προβλέψεις αφορούν κυρίως ενδεχόμενες υποχρεώσεις από αξιώσεις τρίτων κατά της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές και λοιπές υποθέσεις. Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 προχώρησε σε σχηματισμό πρόβλεψης € 257,3 εκ για υποχρεώσεις που αφορούν επίδικες υποθέσεις (σημείωση 6.2).

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των λοιπών προβλέψεων για τις χρήσεις 2022 και 2021:

Απογραφή 1/1/2021	**44.215.656**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	132.916
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(13.500)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**44.335.072**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	257.288.219
Μεταφορά *	38.672.151
Υπόλοιπο 31/12/2022	**340.295.442**

*Η μεταφορά από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, ύψους € 38 εκατ. στις λοιπές προβλέψεις, προέκυψε για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης.

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2022**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	9.797.983

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
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**
Απογραφή 1/1/2022	**10.303.771**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.788)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**9.797.983**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ. 5.19).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2022 αφορά τα κατωτέρω εφάπαξ εισπραχθέντα μισθώματα τα οποία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης στα έτη των μισθωτικών συμβάσεων:

Μίσθιο	**Εφάπαξ μίσθωμα**	**Δουλευμένα έσοδα**	**Έσοδα επόμενης χρήσης**	**Υπόλοιπο**
Μαρίνες	18.864.135	8.725.068	496.400	9.642.667
Ακτές	989.552	959.515	2.665	27.372
Ξενοδοχεία	276.564	141.898	6.722	128.104
Λοιπά	337.331	337.331	-	-
Σύνολο	**20.467.582**	**10.163.811**	**505.788**	**9.797.985**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακά δάνεια	100.000	3.200.000
Τραπεζικός δανεισμός	19.359.678	27.602.369
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	9.393	46.865
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**19.469.071**	**30.849.234**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	8.242.691	8.920.920
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	39.981	39.882
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**11.382.672**	**12.060.801**
Σύνολο δανείων	**30.851.743**	**42.910.036**

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» και στη σημείωση 5.9 «Λοιπές 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.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.766.712	11.389.558
Μεταξύ 2 και 5 ετών	12.702.358	19.459.677
	19.469.071	**30.849.235**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	5.519.257	44.191.408
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.641.685	27.199.711
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.692.155	10.026.255
Σύνολο	**42.853.097**	**81.417.374**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 5,52 εκ. περίπου (2021: € 44,19εκ.) οφείλονται σε μισθώτριες εταιρείες για επενδύσεις που πραγματοποίησαν στα ακίνητα που μισθώνουν. Σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ποσό ύψους 38,7 εκατ. μεταφέρθηκε στις προβλέψεις για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης.

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 2022 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2021	**26.689.970**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	1.085.070
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.199.711**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	1.017.304
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.641.685**

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 (2021: € 3 χιλ.) 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 € 9,68 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

	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές Εσωτερικού	15.987.408	15.332.485
Προμηθευτές Εξωτερικού	200.550	98.559
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	6.560.911	5.942.990
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	2.443.198	1.805.362
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	8.455.885	7.745.957
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	1.997.816	934.336
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	552.954
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	505.788
Έσοδα εκποιήσεων	228.961	194.580
Σύνολο	**36.426.748**	**33.156.607**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 6,6 εκ. περίπου (2021: € 5,9 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».
Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 8,5 εκ. περίπου (2021: € 7,7 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

Τα προεισπραχθέντα μισθώματα, τα οποία έχουν εισπραχθεί σε προηγούμενες χρήσεις, αφορούν την αναλογία μισθωμάτων της επόμενης χρήσης.

Τα έσοδα εκποιήσεων αφορούν την προμήθεια της πρώην ΚΕΔ επί εκποιήσεων οι οποίες έως σήμερα δεν έχουν ολοκληρωθεί. Η προμήθεια θα προσαυξήσει τα αποτελέσματα της επόμενης χρήσης υπό την προϋπόθεση της ολοκλήρωσης των συναλλαγών.

Ο λογαριασμός «Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) » ποσού € 2,0 εκ. (2021: € 0,9 εκ.) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων εκτέλεσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων εκκρεμεί η εκκαθάριση του υπολοίπου μετά την διευθέτηση εκκρεμών υποθέσεων έργων που είχαν εκτελεστεί από την πρώην ΚΕΔ σε προηγούμενες χρήσεις ή έργων που παρέμεναν σε εξέλιξη.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**934.336**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	907.439	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	767.907	
Επιχορηγήσεις	769.697	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	2.445.043
Σύνολο πόρων		**3.379.379**
Μείον		
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	519.390	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	862.173	1.381.562
		1.997.816

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

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πιστωτές Διάφοροι	2.646.655	3.474.419
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	15.633	17.131
Διάφοροι φόροι – τέλη	2.302.738	1.467.246
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	656.547	777.110
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	243.681	355.640
Σύνολο	**5.901.794**	**6.128.085**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	2.149.717	1.719.246
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	3.212.531	2.500.295
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	790.719	1.901.591
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	861.435	397.951
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	3.180.554	701.765
Έσοδα από μισθώματα	37.359.932	29.557.651
Λοιπά έσοδα	924.625	667.669
Σύνολο	**48.479.516**	**37.446.172**

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

Κατά την συγκρίσιμη περίοδο (χρήση 2021) στο κονδύλι «Έσοδα από μισθώματα» είχε συμπεριληφθεί 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 2022 και 2021 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.774.894	9.849.286
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.477.917	2.425.756
Παροχές τρίτων		2.014.445	1.657.173
Λοιποί φόροι - τέλη		478.115	372.026
Διάφορα έξοδα		691.834	576.170
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.832.609	1.799.664
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	552.406	484.605
Έσοδα από ιδιόχρηση		(2.760)	(652)
Σύνολο		**18.819.460**	**17.164.027**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.404.709	5.410.403
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.125.343	2.933.477
Παροχές τρίτων		3.160.813	2.849.848
Λοιποί φόροι - τέλη		940.011	639.550
Διάφορα έξοδα		369.685	286.503
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	173.530	152.498
Σύνολο		**14.174.090**	**12.272.278**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.033.619	2.035.762
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.716	4.652
Παροχές τρίτων		513.242	388.217
Λοιποί φόροι - τέλη		302.343	205.698
Διάφορα έξοδα		407.374	333.377
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	99.193	86.989
Σύνολο		**3.360.488**	**3.054.695**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	47.544	101.234
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	843.466	480.560
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	63.561	4.693.605
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	-	138.582
Σύνολο	**1.529.901**	**5.989.312**

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.573.178	6.488.965
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	257.288.219	132.916
Σύνολο	**264.861.396**	**6.621.881**

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	280.763	286.999
Έκτακτες ζημίες	310	1.138.390
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	731.118	1.285.690
Σύνολο	**1.012.191**	**2.711.079**

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	408.939	-
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.519.143	1.434.933	1.519.143	1.434.933
Τόκοι υπερημερίας	854.003	896.713	854.003	896.713
Σύνολο	**2.373.147**	**2.331.646**	**2.782.086**	**2.331.646**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους €1,52 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους €0,85 εκ..

Την προηγούμενη 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..

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	14.338	30.594
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	628	976
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	204.061	882.117
Σύνολο	**219.027**	**913.687**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 204 χιλ. και αντίστοιχα € 882 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:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	18.003.900	18.844.563
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.208.483	1.279.337
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.302.004	2.366.419
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	28.356	48.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	33.974.447	31.786.082
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.391.946	1.542.116
Σύνολο	**56.909.136**	**55.866.873**

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2011. Ο τελευταίος φορολογικός έλεγχος αφορούσε τις χρήσεις 2005 έως 2011. Για τις χρήσεις 2016, 2017,2018, 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 τη χρήση 2022, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σε κάθε περίπτωση και σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης.

Σημειώνεται ότι 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 € 340 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. Κατά την υφιστάμενη δικαστική διένεξη με την μισθώτρια, έχουν ασκηθεί οι κατωτέρω υπό 1 - 8 αγωγές:

1) Με την από 9.8.2018 ασκηθείσα κατά της ΕΤΑΔ αγωγή τους, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ζητούσαν, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των €52.161.634 ως διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010-2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της παρακείμενης έκτασης, το ποσό των €24.952.181,31 μετά τελών χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως από 1.1.2003, το ποσό του €1.229.420,44 πλέον τέλος χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως, το χρηματικό ποσό των €5.000.000 ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των €9.522.527 για την υλική ζημία που υπέστη καθώς και ποσό €5.000.000 ως χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης ήτοι συνολικά €14.522.527 και να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό του €1.000.000 ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης.

Η 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 με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των €21.209.354 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 του €1.045.007 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 για δικαστική δαπάνη και σε όλες τις ως άνω εταιρείες το ποσό των €69.300. Επιπλέον, καταδικάζει την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» να καταβάλει στην ΕΤΑΔ το ποσό των €20.000 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των €290.000.

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 κύρια αγωγή ακύρωσης και η συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης συζητήθηκαν την 12.03.2020 σε ένα πινάκιο 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. Κατά της υπ' αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών, η ΕΤΑΔ κατέθεσε την από 07.02.2022 και με ΓΑΚ: 121/2022 αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, που συζητήθηκε την 30.01.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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 με την οποία ζητούσαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των €258.753.105 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, στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των €5.000.000 και στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό των €3.000.000.

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 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 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 και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των €60.000.

Κατά της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ άσκησε ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 19.02.2020 αγωγή ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η οποία συζητήθηκε την 02.06.2022 και δημοσιεύθηκε η υπ΄αριθ. 1892/2023 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που απέρριψε την αγωγή ακύρωσης της ΕΤΑΔ. Κατά της απόφασης αυτής θα ασκηθεί αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ.

3) 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 10.07.2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία ζητούσαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των €66.987.803,20 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 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 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 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 €66.987.803,15, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των €850.000 ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των €69.300 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 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους €100.000.

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 κατά την δικάσιμο της 04.05.2023, αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024 για να συνεκδικαστεί με τους με τους από 02.05.2023 και με ΓΑΚ:3910/2023 Πρόσθετους λόγους αγωγής ακύρωσης της ΕΤΑΔ.

4) 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 10.04.2019 αγωγή, με την οποία ζητούσαν, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των €26.552.304 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 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 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 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, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των €700.000 ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των €69.300 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 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους €150.000.

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 κατά την δικάσιμο της 04.05.2023, αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024 για να συνεκδικαστεί με τους από 02.05.2023 και με ΓΑΚ:3909/2023 Πρόσθετους λόγους αγωγής ακύρωσης της ΕΤΑΔ.

5) 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 07.05.2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία ζητούσαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των €352.670.184,83, 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, 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, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών συνολικά το ποσό των €10.000.000 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 με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, καθώς και μέρος τη δικαστικής δαπάνης ύψους €1.400.000 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 και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των €60.000.

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 συζητήθηκε κατά την δικάσιμο της 02.06.2022 και δημοσιεύθηκε η υπ΄αριθ. 1893/2023 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που απέρριψε την αγωγή ακύρωσης της ΕΤΑΔ. Κατά της απόφασης αυτής θα ασκηθεί αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ.

6) 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 12.5.2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ζητούσαν να αναγνωρισθεί ότι η ΕΤΑΔ υποχρεούται να καταβάλει το ποσό των €21.980.000, 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 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 ως χρηματική ικανοποίηση από ηθική βλάβη στην πρώτη των εναγουσών και το ποσό των €5.000.000 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, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των €600.000 ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των €69.200 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 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους €100.000.

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 κατά την δικάσιμο της 04.05.2023, αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024.

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. 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, στην β' €5.000.000 και στην γ' €15.000.000.

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, στην «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» το ποσό του €1.000.000 και στην «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των €10.000.000, καθώς και το ποσό των €250.000 για δικαστική τους δαπάνη και το ποσό των €69.300 ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και του γραμματέα.

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 κατά τη δικάσιμο της 04.05.2023 αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024.

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 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 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 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. Επίσης, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ως άνω εταιρείες το ποσό των €27.720 ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως.

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 συζητήθηκε κατά την δικάσιμο της 02.06.2022 και δημοσιεύθηκε η υπ΄αριθ. 1891/2023 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που απέρριψε την αγωγή

ακύρωσης της ΕΤΑΔ. Κατά της απόφασης αυτής, έστω και εάν δεν υπάρχει οικονομική επιβάρυνση της ΕΤΑΔ, θα ασκηθεί αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ λόγω του σκεπτικού της.

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 1) 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.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2022.

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 :

	31/12/2022	**31/12/2021**
Έως ένα (1) έτος	9.393	46.865
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	39.981	39.882
	49.375	**86.747**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	8.000	13.000

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	2.480	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	371.477	60.013

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	353.451	74.416

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	28.100

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	7.077.673	3.327.340
Έσοδα από μερίσματα	341.550	-

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	-	550.319

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	1.322.704	676.040
Έσοδα από μερίσματα	67.389	

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.719.213	1.582.899

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 453.373 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανήλθαν στα € 409.390.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.265.840 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.173.509.

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

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

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

- Υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, συνολικής έκτασης 332.137,34 τ.μ., στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, έναντι ποσού 37,3 εκατ..
- Ολοκληρώθηκε η συμφωνία για την μακροχρόνια μίσθωση της Ακτής Βάρκιζας (οργανωμένη και ελεύθερη) έναντι ετησίου ανταλλάγματος 1,16 εκατ. και ποσοστού 6% επί του κύκλου εργασιών.
- Υπεγράφη η σύμβαση μίσθωσης του Σταθμού Αυτοκινήτων Θεσσαλονίκης έναντι ετήσιου μισθώματος 447 χιλ..
- Εκμισθώθηκαν αιγιαλοί χαρακτηρισμένοι ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, έναντι συνολικού ετησίου μισθώματος περίπου 2 εκατ.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την πώληση ακινήτων ή μεριδίων αυτών, συνολικού ύψους 1,8 εκατ. και αναμένεται η υπογραφή των συμβολαίων.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαγωνισμοί για το Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου, Camping Κουρούτας και Camping Φαναρίου Ροδόπης.
- Εκκίνησε η λειτουργία ως Υποκατάστημα της Εταιρείας το Φρούριο Μπούρτζι στο Ναύπλιο.
- Η Εταιρεία προχώρησε σε οργανωτική αναδιάρθρωση και αλλαγή του Οργανογράμματος της.
- Εγκρίθηκε και βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα εθελουσίας αποχώρησης προσωπικού της Εταιρείας.
- Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.5.2023 συνεδρίαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ Α.Ε. εγκρίθηκαν, κατόπιν σχετικής Εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας και η μετονομασία της σε Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, βάσει των νέων αρμοδιοτήτων, όπως ορίστηκαν από τον Μοναδικό Μέτοχο ΕΕΣΥΠ Α.Ε., για την εποπτεία των εργασιών και αποτελεσμάτων και του Τομέα Διαχείρισης Κινδύνων.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 23.10.2023.

Αθήνα, 23.10.2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος και εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου**
Γρηγόριος Αναστασιάδης	Παναγιώτης Μπαλωμένος
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Νικόλαος Κουκής Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Ευάγγελος Μαυρογιάννης Αρ.μητρώου Αδείας 0085923

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



Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2022

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 23.10.2023 και θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την έγκρισή τους από την Τακτική Γενική Συνέλευση στη διεύθυνση, www.hppc.gr.

Οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές 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 31.12.2022, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1.1.2022 έως 31.12.2022.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος
και εκτελών χρέη
Διευθύνοντος Συμβούλου

Παναγιώτης Μπαλωμένος

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Ευάγγελος Μαυρογιάννης

Αρ.μητρώου Αδείας 0085923

PricewaterhouseCoopers Accounting S.A.

Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου **5**
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **22**
1. Οικονομικές Καταστάσεις **25**
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 25
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 26
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 28
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 29
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 30
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **32**
2. Γενικές Πληροφορίες **32**
3. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών **33**
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 33
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 33
3.3. Ενοποίηση 35
3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 36
3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα 36
3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 37
3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 38
3.8. Προκαταβολές μισθωμάτων 38
3.9. Μισθώσεις 38
3.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 40
3.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 40
3.12. Αποθέματα 42
3.13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 42
3.14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 42
3.15. Μετοχικό κεφάλαιο 42
3.16. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 42
3.17. Επιχορηγήσεις 43
3.18. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 43
3.19. Δάνεια 43
3.20. Προβλέψεις 44
3.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 44
3.22. Αναγνώριση εσόδων 44
3.23. Διανομή μερισμάτων 45
3.24. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 45
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου **49**
4.1. Κίνδυνος αγοράς 49
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 49
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 49
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 49
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 49
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 50
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων **51**
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 51
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 51
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 52
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 53
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 58
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 59
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 60
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 61
5.7. Αποθέματα 61
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις 62
5.9. Λοιπές απαιτήσεις 62

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις 63
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 63
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο 64
5.13. Λοιπά αποθεματικά 64
5.14. Αποτελέσματα εις νέον 66
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους 66
5.16. Λοιπές προβλέψεις 68
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα 68
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις 69
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 70
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις 71
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 71
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις 72
5.23. Κύκλος εργασιών 73
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών 73
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως 74
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης 74
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως 75
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα 75
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα 75
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης 76
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία 76
6.1. Μερίσματα 76
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις 76
6.3. Δεσμεύσεις 80
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 80
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων 82
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων 83

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1.1.2022 – 31.12.2022

Κύριε Μέτοχε,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού μας, την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.

Α.1. Σκοπός και Θεσμικό Πλαίσιο της Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ διαχειρίζεται και αξιοποιεί ιδιωτική ακίνητη περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου και αποτελεί κατά 100% θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

Με την ψήφιση του Ν.4389/2016, η ΕΤΑΔ έχει αναβαθμισμένη αποστολή καθώς και διευρυμένο σκοπό, ο οποίος περιλαμβάνει την αξιοποίηση χάριν του δημοσίου συμφέροντος, όχι μόνο δικαιωμάτων διαχείρισης, αλλά και κυριότητας μεγάλου χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Εκτός πλήθους μικρότερων ακινήτων, σημαντικά ακίνητα κατά την 31.12.2022 που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ είναι τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, 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 αριθμός εκτάσεων, προς γενικότερη αξιοποίηση καθώς και 4 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.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η ΕΤΑΔ προβαίνει σε κάθε ενέργεια με σκοπό την αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της, προς όφελος της Εταιρείας, του Μοναδικού Μετόχου της και κατ' επέκταση του Ελληνικού Δημοσίου και της Ελληνικής Οικονομίας.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του 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 της
- η βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων
- ο ψηφιακός μετασχηματισμός
- η επιτάχυνση του κύκλου ωρίμανσης και ανάπτυξης των ακινήτων
- 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.

Διοικητικό Συμβούλιο

Το **Διοικητικό Συμβούλιο** είναι υπεύθυνο για τη διοίκηση της Εταιρείας και την επίτευξη των καταστατικών της σκοπών και αποφασίζει επί όλων των θεμάτων που σχετίζονται με τη διαχείριση της Εταιρείας.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης και από 01.01.2022 έως 28.11.2022, είχε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Στέφανος – Διονύσιος Βλαστός	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	Μη εκτελεστικό μέλος

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31.12.2022, ήταν η εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος και εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

και παραμένει σήμερα η ίδια πλην του κ. Μ. Κανδαράκη, ο οποίος υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.

Ακολουθούν βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό τη σημερινή του σύνθεση:

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. Σπούδασε Οικονομικά και Διοίκηση Επιχειρήσεων στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

Παναγιώτης Μπαλωμένος, Εντεταλμένος Σύμβουλος & Εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου, Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
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 και Κινδύνων, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
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. 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 ως Εσωτερικός Ελεγκτής το 1989 στον Όμιλο Λάτση. Το 2000 ανέλαβε 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 έως το 2022 διετέλεσε Vice President International Regions της εταιρείας Fiserv (πρώην First Data) για τις περιοχές της Ευρώπης, Ασίας και Λατινικής Αμερικής. Σήμερα εργάζεται στην εταιρεία Global Payments και είναι επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Θεόδωρος Γκλαβάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
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 Services στην 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.

Σπυρίδων Ρουβάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Είναι κάτοχος πτυχίου Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, με ειδίκευση στη Διοίκηση Επιχειρήσεων και μεταπτυχιακού διπλώματος στα Πληροφοριακά Συστήματα του τμήματος Πληροφορικής του ιδίου πανεπιστημίου. Διαθέτει περισσότερα από 10 χρόνια εμπειρίας ως σύμβουλος διοίκησης σε έργα στρατηγικού μετασχηματισμού στον ιδιωτικό τομέα, ιδίως σε έργα μηχανογράφησης συστημάτων πληροφόρησης και ανασχεδίασης επιχειρησιακών διαδικασιών. Έχει συνεργαστεί με τις μεγαλύτερες ελληνικές αλλά και πολυεθνικές εταιρείες που έχουν δραστηριότητες στην Ελλάδα, αποκτώντας εμπειρία σε διάφορους κλάδους, υλοποιώντας ή συμμετέχοντας σε πάνω από 100 έργα. Επιπλέον, έχει διατελέσει ειδικός σύμβουλος στο Υπουργείο Οικονομικών με βασικό αντικείμενο την άρθρωση μίας ενιαίας στρατηγικής για τη διαχείριση της Δημόσιας Περιουσίας. Μέσα από την επαγγελματική του διαδρομή έχει αποκτήσει σημαντική εμπειρία στη διαχείριση των εμπλεκόμενων μερών, συνεργαζόμενος με στελέχη διεθνών θεσμών, στελέχη διοίκησης μεγάλων οργανισμών, κ.λπ. Από το 2019 εργάζεται ως Strategy&Business Development Manager στο Υπερταμείο, με βασική αρμοδιότητα τη χάραξη μίας στρατηγικής ανάπτυξης για τον όμιλο, σύμφωνα με τα πρότυπα άλλων αντίστοιχων οργανισμών διεθνώς.

Επιτροπή Ελέγχου
Κατά τη διάρκεια της χρήσης και μέχρι την 28.11.2022, η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είχε ως εξής:
1. Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος Επιτροπής
2. Χαρίκλεια Βαρδακάρη, Μέλος Επιτροπής (μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. μέχρι την 28.11.2022)
3. Κοσμάς Λιάρος, Εξωτερικό Μέλος Επιτροπής

Ήδη σήμερα στην Επιτροπή Ελέγχου συμμετέχει το μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. κ. Σπυρίδων Ρουβάς, δυνάμει της απόφασης της 25.05.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης 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.

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.

Α.4. Εξωτερικός Ελεγκτής

Η Γενική Συνέλευση του μοναδικού Μετόχου διορίζει ελεγκτική εταιρεία διεθνούς φήμης, κατόπιν πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κύριος συμμετέχων στη διαδικασία επιλογής του εξωτερικού Ελεγκτή είναι η Επιτροπή Ελέγχου. Η διάρκεια του οικονομικού έτους είναι δώδεκα (12) μήνες, με αρχή την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους και λήξη την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

Α.5. Οργανωτική Δομή

Η Οργανωτική Δομή της Κεντρικής Υπηρεσίας στις 31.12.2022 διαρθρωνόταν στις κάτωθι Γενικές Διευθύνσεις:
• Γενική Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακινήτων και Επιχειρηματικών Μονάδων
• Γενική Διεύθυνση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων και Τεχνικής Υποστήριξης
• Γενική Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικής Υποστήριξης
που αναφέρονταν στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Μετά την κατάργηση των Γενικών Διευθύνσεων, η Οργανωτική Δομή σήμερα προβλέπει έντεκα (11) διευθύνσεις που αναφέρονται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Α.6. Απολογισμός χρήσης 2022

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των 48,48 εκατ. έναντι ποσού 37,45 εκατ. την προηγούμενη χρήση (+29,46%). Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας κατά 77% του συνόλου του Κύκλου Εργασιών της. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2022 παρουσιάζουν αύξηση κατά 26,4% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2022 σε 302,23 εκατ., αυξημένο κατά ποσοστό 623% σε σχέση με τη χρήση 2021, οπότε είχε ανέλθει σε 41,82 εκατ.. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση εξόδου πρόβλεψης ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις.

Λειτουργικό Κόστος

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**2022**	**2021**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	18.819	17.164	1.655
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	14.174	12.272	1.902
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	3.360	3.055	306
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	264.861	6.622	258.241
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	1.012	2.711	(1.700)
Λειτουργικό Κόστος	**302.228**	**41.824**	**260.404**

Τα Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας μειώθηκαν κατά 232,01 εκατ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα ανήλθαν το 2022 σε ζημίες 207,98 εκ. έναντι κερδών ύψους 24,04 εκατ. το 2021. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την πρόβλεψη ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες

υποθέσεις και από την αύξηση των αποτελεσμάτων αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα από 22,42 εκατ. το 2021 σε 44,2 εκατ. το 2022.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2022 σε 2,78 εκατ., τα οποία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι 2,33 εκατ. το 2021. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2022 σε 219 χιλ. έναντι 914 χιλ. το 2021.

Τα Αποτελέσματα μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση σε ζημιές ύψους 205,41 εκατ. έναντι κερδών ύψους 25,45 εκατ. την περσινή χρήση, σημειώνοντας αρνητική μεταβολή 230,87 εκατ.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2022 ανήλθαν σε 1.269 εκατ. έναντι 1.214 εκατ. 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, συνέχισε και συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων 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 31.12.2022 ανήλθαν σε 28,66 εκατ. έναντι 41,08 εκατ. την 31.12.2021. Από αυτές, ποσό 19,46εκατ. (2021: 30,8 εκατ.) αφορά σε μακροπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η απορροφηθείσα εταιρεία ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου. Το ποσό αυτό σχετίζεται με την υποχρέωση για ομολογιακά και λοιπά δάνεια, όπως αναλύονται στη σημείωση 5.18 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό ποσοστό του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2022 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των 24,89 εκατ. έναντι 33,30 εκατ. την 31.12.2021.

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2022 στο ποσό 946,18 εκατ. έναντι ποσού 1.128,46 εκατ. της προηγούμενης χρήσης. Η μεταβολή του αποθεματικού οφείλεται κυρίως στην πρόβλεψη ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις. Παράλληλα, κατά τη διάρκεια της χρήσης 26 επενδυτικά ακίνητα, που περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4389/2016, αναγνωρίστηκαν στην εύλογη αξία τους, από την οποία προέκυψε αύξηση του αποθεματικού κατά 23 εκατ.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2022 ανέρχεται στο ποσό των 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Την 31.12.2022 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε 467,87 εκατ. έναντι 219,98 εκατ. την 31.12.2021, ήτοι αύξηση 112,69%. Αναλυτικότερα την 31.12.2022 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των 53,71 εκατ. (2021: 51,35 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των 414,16 εκατ. (2021: 168,63 εκατ.). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση πρόβλεψης ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις.

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 19,46 εκατ. αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου των οποίων η αποπληρωμή και οι τόκοι επιβαρύνουν το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό 11,34 εκατ. περίπου αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων.

4. Αριθμοδείκτες

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31/12/2022	**%**	**31/12/2021**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	145.365.237	10,32%	134.924.080	10,01%
Σύνολο ενεργητικού	1.408.663.918		1.348.051.308	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.263.298.681	89,68%	1.213.127.228	89,99%
Σύνολο ενεργητικού	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ίδια κεφάλαια	940.795.204	201,08%	1.128.073.829	512,81%
Σύνολο υποχρεώσεων	467.868.713		219.977.479	
Σύνολο υποχρεώσεων	467.868.713	33,21%	219.977.479	16,32%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ίδια κεφάλαια	940.795.204	66,79%	1.128.073.829	83,68%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ίδια κεφάλαια	940.795.204	74,47%	1.128.073.829	92,99%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.263.298.681		1.213.127.228	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-210.454.813	-22,37%	19.994.438	1,77%
Ίδια κεφάλαια	940.795.204		1.128.073.829	
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-207.976.972	-14,76%	24.036.460	1,78%
Σύνολο ενεργητικού	1.408.663.918		1.348.051.308	
Ταμειακά διαθέσιμα	119.129.574	221,80%	100.257.487	195,26%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	53.711.216		51.345.496	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2022	**%**	**31/12/2021**	**%**
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	145.365.237 / 1.414.045.312	10,28%	134.924.080 / 1.348.439.758	10,01%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	1.268.680.075 / 1.414.045.312	89,72%	1.213.515.678 / 1.348.439.758	89,99%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	946.176.601 / 467.868.711	202,23%	1.128.462.282 / 219.977.476	512,99%
Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	467.868.711 / 1.414.045.312	33,09%	219.977.476 / 1.348.439.758	16,31%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	946.176.601 / 1.414.045.312	66,91%	1.128.462.282 / 1.348.439.758	83,69%
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	946.176.601 / 1.268.680.075	74,58%	1.128.462.282 / 1.213.515.678	92,99%
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες / Ίδια κεφάλαια	-205.413.913 / 946.176.601	-21,71%	25.454.418 / 1.128.462.282	2,26%
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων / Σύνολο ενεργητικού	-207.976.972 / 1.414.045.312	-14,71%	24.036.460 / 1.348.439.758	1,78%
Ταμειακά διαθέσιμα / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	119.129.574 / 53.711.214	221,80%	100.257.487 / 51.345.493	195,26%

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.

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 ο κίνδυνος ρευστότητας.

Α.7.1.1. Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από τη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Τα έσοδα της Εταιρείας που προέρχονται από συμβάσεις μίσθωσης αναπροσαρμόζονται βάσει συμβάσεων σε ετήσια βάση με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, στις περισσότερες δε συμβάσεις μίσθωσης υπάρχει πρόβλεψη μη μείωσης του μισθώματος σε περίπτωση αρνητικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

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

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις, καθώς και καταθέσεις όψεως. 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 σημαντικό 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, κατάλληλες 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 ελαστικότητα άντλησης κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα. Η Εταιρεία δύναται να αντιμετωπίσει αυξημένο κίνδυνο ρευστότητας στην περίπτωση αρνητικής τελεσίδικης έκβασης εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

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 δεκατέσσερις (14) 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 δομή και λειτουργία. Συγκεκριμένα, στον Πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι Εκμεταλλεύσεις / Υποκαταστήματα της Εταιρείας:

	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
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 Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις
11.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
12.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
13.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική
14.	Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης

Την 31.12.2022 η Εταιρεία διατηρεί τη διοίκηση και διαχείριση αριθμού Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, οι πιο σημαντικές από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

1	Τμήμα του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου (TAE-KWO-DO)
2	Τμήμα του Ολυμπιακού Κέντρου στο 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 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 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 Εταιρείας αλλά και για την ίδια την Εταιρεία, ιδιαίτερα όσον αφορά στη φήμη και στην αξιοπιστία της.

Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας

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 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 Εταιρείας.

Στο πλαίσιο αυτό, κατά τη διάρκεια του έτους 2022 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 2022, πραγματοποιήθηκαν διαδικτυακές παρουσιάσεις επιμόρφωσης.

Α.12. Κανονισμός Ε.Ε. 2016/679 περί προστασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα

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 (Ν.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, 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.
6. Στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας υπάρχει εκτενής παρουσίαση της Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων, των δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων και του τρόπου άσκησης αυτών και με επιμέρους ενότητες αναφορικά με τα Υποκαταστήματα και τα Συστήματα Βιντεοεπιτήρησης που λειτουργούν σε αυτά. Επίσης, κατά τη διάρκεια του 2022 η Εταιρεία υπό την ιδιότητα Υπευθύνου Επεξεργασίας εκπόνησε επιτυχή Μελέτη Εκτίμησης Αντικτύπου για τα συστήματα βιντεοεπιτήρησης στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού και το Πάρκινγκ Θεσσαλονίκης.

Α.13. Σημαντικοί σταθμοί, έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2022

Στρατηγικές Αποφάσεις
Ολοκληρώθηκαν από την Εκτελεστική Διοίκηση διαγωνισμοί αξιοποίησης, διαπραγματεύσεις μεγάλων μισθώσεων και ελήφθησαν σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. για ακίνητα εμπορικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

Υλοποιηθείσες Ενέργειες
Προκηρύχθηκαν διαγωνισμοί αξιοποίησης ακινήτων, υποβλήθηκαν εισηγήσεις και ελήφθησαν αποφάσεις από το Δ.Σ. της Εταιρείας για απευθείας μισθώσεις σε όμορα ξενοδοχεία και ενεργειακή αξιοποίηση των ακινήτων της.
Ανακοινώθηκε πρόσκληση (43 επιμέρους Προσκλήσεις) για μίσθωση 188 παλαιών αιγιαλών (παραθαλάσσια οικόπεδα κυριότητας ή/και Διοίκησης Διαχείρισης της ΕΤΑΔ) σε όλη τη χώρα, σε συνέχεια νομοθετικής ρύθμισης που τέθηκε σε ισχύ το Νοέμβριο του 2021.

Μεγάλα Ακίνητα
Προκήρυξη διαγωνισμών για:
- Υπέργειο σταθμό αυτοκινήτων 850 θέσεων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης,
- Το Camping Φαναρίου

Εντός του 2022, υποβλήθηκαν στο Ελεγκτικό Συνέδριο 17 συμβάσεις, συμβατικής αξίας, η κάθε μία, άνω των 500.000, για προσυμβατικό έλεγχο από τις οποίες εγκρίθηκαν, έως 31/12, οι 11, συνολικής μισθωτικής αξίας άνω των 19 εκατ.

Πιστωτικός έλεγχος - Ληξιπρόθεσμες Οφειλές
Κατά τη διάρκεια του 2022, σημαντική πρόοδος συντελέστηκε στη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Πιο συγκεκριμένα, με την εντατικοποίηση των διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου και είσπραξης οφειλών, η Εταιρεία προχώρησε:
- Στην είσπραξη ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 6,12 εκατ.
- Σε 17 διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 2,17 εκατ.
- Σε 18 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου 0,8 εκατ.

Στρατηγικές Ενέργειες
Στρατηγικές ενέργειες που συνέβαλαν στην αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας:
- Εστίαση στην αξιοποίηση σημαντικών εμπορικών ακινήτων μέσω Διαγωνισμών εκμίσθωσης και πώλησης.
- Αύξηση των μισθώσεων και ικανοποίηση σημαντικών αιτημάτων των Δήμων για Παραχωρήσεις με όρους ελεύθερης αγοράς.

Α.14. Αξιοποίηση Ακινήτων και Διαχείριση Μισθώσεων

Στο πλαίσιο του στρατηγικού σχεδίου της ΕΕΣΥΠ, για την περίοδο 2022-2024, η ΕΤΑΔ, διαμόρφωσε τη στρατηγική που ακολουθεί από το 2019 έως σήμερα για την αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Μέσω της στρατηγικής αυτής προεπιλέγονται ακίνητα για τεχνικό και νομικό έλεγχο και μόλις οι σχετικοί έλεγχοι ολοκληρωθούν προκρίνεται η βέλτιστη αξιοποίηση σύμφωνα και με εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών εγνωσμένου κύρους. Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΤΑΔ, κατά το 2022, α) υπέγραψε νέες συμβάσεις πώλησης και μακροχρόνιας εκμίσθωσης ακινήτων, ως αποτέλεσμα διαγωνισμών προηγούμενου έτους 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.

Πωλήσεις Ακινήτων
Κατά τη διάρκεια του 2022, η Εταιρεία συνέχισε το πρόγραμμα διάθεσης ακινήτων προς πώληση:

Μέσω των ηλεκτρονικών διαγωνισμών:
Προκηρύχθηκε ηλεκτρονικός Ανοικτός Πλειοδοτικός Διαγωνισμός για την πώληση του ακινήτου με ΑΒΚ 1338 ευρισκόμενο στην Νήσο Κω, Δωδεκανήσου, με τιμή κατακύρωσης 400.000.
Προκηρύχθηκε ηλεκτρονικός διαγωνισμός οικοπέδου στο Κουκάκι (Παναιτωλίου 12) ο οποίος ωστόσο κηρύχθηκε άγονος και επαναπροκηρύχθηκε εντός 2023 σύμφωνα με τον Κανονισμό Αξιοποίησης.

Νέες Μισθώσεις Ακινήτων
Παράλληλα, η ΕΤΑΔ προχώρησε στην υλοποίηση του προγράμματος αξιοποίησης μέσω εκμίσθωσης ακινήτων που αφορούσαν σε κατοικίες, επαγγελματικά, τουριστικά, αγροτικά και για ακίνητα μονάδων ΑΠΕ.

Προσκλήσεις Απ' Ευθείας Εκμίσθωσης Παλαιών Αιγιαλών
Στο πλαίσιο αξιοποίησης παλαιών αιγιαλών ανά την Ελλάδα η εταιρεία ανάρτησε προσκλήσεις για 188 ακίνητα που βρίσκονται σε: νησιά των Κυκλάδων, νησιά του Ιονίου, νησιά του Β. Αιγαίου, Σποράδες, Αττική, Θεσσαλονίκη, Κρήτη, Χαλκιδική, κλπ. Έως 31.12.2022 η Εταιρεία δέχθηκε και επεξεργάζεται 434 αιτήματα Μίσθωσης, εκ των οποίων τα 200 ικανοποιήθηκαν (υπογεγραμμένες συμβάσεις & σε διαδικασία υπογραφής), 119 είναι στο στάδιο του τεχνικού & νομικού ελέγχου, 85 αρχειοθετήθηκαν ενώ τα υπόλοιπα 30 αφορούν αίτημα σύναψης μίσθωσης με έναρξη το 2023.

Σύνοψη συμβάσεων έτους 2022
Εντός του 2022 υπεγράφησαν 159 συμβάσεις που αφορούν νέες μισθώσεις, ανανεώσεις και τροποποιήσεις, συνολικού ετήσιου εσόδου 1,4 εκατ. για τη χρήση του 2022.

Αξιοποίηση Ακινήτων σε συνεργασία με Φορείς του Δημοσίου / Δήμους / Λοιπούς Οργανισμούς
Υπογράφηκαν 14 Συμβάσεις και 1 Μνημόνιο Συνεργασίας.

Επιχειρηματικές Μονάδες
Οι σημαντικότερες πληροφορίες για τις Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας για το 2022 παρατίθενται ως εξής:

- Στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, έγιναν οι απαραίτητες προετοιμασίες και συντηρήσεις, και λειτούργησε το webticket.
- Στο Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα – Καϊμακτσαλάν, μετά από διεξαγωγή ηλεκτρονικού ανοικτού Πλειοδοτικού Διαγωνισμού, οι χώροι του Chalet στο Κεντρικό Κτήριο και το bar στη θέση Σαραντόβρυση, εκμισθώθηκαν για χρονικό διάστημα οκτώ (8) ετών.
- Το Μουσείο Αχίλλειο, λειτούργησε από 01.06.2022 έως 30.06.2022 μόνο για την ξενάγηση στους εξωτερικούς χώρους του Μουσείου (Αυτοκρατορικοί κήποι), μέσα από τη διαμόρφωση μιας ειδικής διαδρομής, για το σκοπό αυτό.
- Στα Σπήλαια Διρού, κατά το 1ο εξάμηνο του 2022, διεξαγόταν ξενάγηση στο χερσαίο τμήμα και κατά το 2ο εξάμηνο του 2022 διεξαγόταν η ξενάγηση μόνο στο λιμναίο.
- Η Ιαματική Πηγή (ΙΠ) Αιδηψού, λειτούργησε από 15.06.2022 έως 31.10.2022.

Α.15. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Κατά το 2022 η ΕΤΑΔ τιμολόγησε και εισέπραξε το ποσό των 319.821,18 για υπηρεσίες που παρείχε, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 2013 σύμβασης μεταξύ των δύο εταιρειών.

Α.16. Υλοποίηση Χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων

Η ΕΤΑΔ συνέχισε την υλοποίηση ενός επενδυτικού συγχρηματοδοτούμενου προγράμματος συνολικού ύψους 28,85 εκατ. στο ΕΣΠΑ 2014-2020 με στόχο την αναβάθμιση των υπηρεσιών των τουριστικών υποδομών που διαχειρίζεται.

Αχίλλειο Μουσείο | Ύψος προϋπολογισμού 12,95 εκατ.

Η Πράξη «Αποκατάσταση και ανάδειξη του συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα (Β' φάση)» αποτελείται συνολικά από 11 υπό-έργα (στα 8 εξ αυτών δικαιούχος 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. 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 με προβλεπόμενη διάρκεια εκτέλεσης 24 μήνες και είναι σε εξέλιξη ενώ παράλληλα εξελίσσονται τα έργα αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ.

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 δικαιούχος 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. Με την ολοκλήρωση των ανωτέρω προβλεπόμενων διαδικασιών, ο Ανάδοχος υπέγραψε σύμβαση στις 27/05/2020, διάρκειας 26 μηνών, εγκαταστάθηκε στο έργο και εκκίνησε η υλοποίηση της εργολαβίας. Σε εξέλιξη βρίσκονται 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. Στις 31.03.2022 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ ενημέρωσε με επιστολή της ότι προτίθεται να προβεί σε ανάκληση της απόφασης ένταξης βάσει των οριζόμενων στο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου του ΕΣΠΑ 2014-2020. Με την από 16.11.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της από 27.05.2020 Σύμβασης με την Ανάδοχο εταιρεία του έργου.

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 (μετά από την τροποποίηση του Τεχνικού Δελτίου Πράξης τον Ιανουάριο του 2022) από 5 υποέργα (στα 3 εξ αυτών δικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Το υποέργο της ΕΤΑΔ για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών της περιοχής λίμνης Καϊάφα (υποέργο 3) δημοπρατήθηκε, αναδείχθηκε οριστικός ανάδοχος, υλοποιήθηκε ο απαιτούμενος προσυμβατικός έλεγχος από την αρμόδια διαχειριστική αρχή 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. Στις 29.03.2022 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ έθεσε την Πράξη σε καθεστώς επιτήρησης. Με την από 21.12.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της Σύμβασης με την Ανάδοχο Εταιρεία του υποέργου 3.

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. 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. Στις 21.10.2022 υπεγράφη η 2η τροποποίηση της από 22.07.2020 σύμβασης με την οποία δόθηκε παράταση στη διάρκεια της σύμβασης και η ημερομηνία λήξης διάρκειας της σύμβασης τροποποιήθηκε από 22.07.2022 σε 14.11.2022. Με την από 08.12.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η επιμήκυνση του χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης της σύμβασης του έργου με μετάθεση της ημερομηνίας περαίωσης κατά έξι (6) μήνες, δηλαδή μέχρι 14.05.2023.

Παράλληλα η ΕΤΑΔ έχει εντάξει στο Π.Δ.Ε. 2021 μελέτες για την αναβάθμιση έξι (6) υποδομών αρμοδιότητάς της συνολικού προϋπολογισμού 3.596.000,00.
1. Ανάπτυξη – Εκσυγχρονισμός – Ενεργειακή αναβάθμιση υποδομών Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού – 186.000,00.
2. Εκσυγχρονισμός εγκαταστάσεων και αναβάθμιση τουριστικών υποδομών Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρα – 1.116.000,00.
3. Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων υποδομών στην Ιαματική Πηγή Καϊάφα – 372.000,00.
4. Ανάπτυξη και τουριστική προβολή Σπηλαίων Διρού Ν. Λακωνίας – Θεματικές διαδρομές στο μη επισκέψιμο τμήμα του Σπηλαίου Βλυχάδας, Σύστημα εικονικής πραγματικότητας για την παρουσίαση των εσωτερικών των Σπηλαίων – 124.000,00.
5. Αποκατάσταση και ανάδειξη της γέφυρας του Κάιζερ και της θαλάσσιας προβλήτας του συγκροτήματος του Αχίλλειου στην Κέρκυρα – 1.116.000,00.
6. Αξιοποίηση και ανάδειξη του Κέντρου Ιαματικού Τουρισμού - Θερμαλισμού Αιδηψού – Διαχείριση και διανομή Ιαματικού Πόρου – 682.000,00.

Α. 17. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση ενεργειών πολιτισμού της Εθνικής Λυρικής Σκηνής, την υποστήριξη αθλητικών εκδηλώσεων χιονοδρομίας στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, του Παγκοσμίου Πρωταθλήματος θαλασσίου Σκι 2022 στην Λίμνη Καϊάφα, καθώς και του Παγκοσμίου Κυπέλου Ρυθμικής Γυμναστικής 2022 στο πρώην ολυμπιακό ακίνητο TAE KWON DO, υποστήριξη πολιτιστικών εκδηλώσεων στον αύλειο χώρου του Κυβερνείου στη Θεσσαλονίκη, περιβαλλοντικές δράσεις στην Ακτή Βουλιαγμένης κ.α.

Α.18. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

Ο Ψηφιακός μετασχηματισμός αποτελεί προτεραιότητα της καθημερινής λειτουργίας της Εταιρείας, έχοντας ως βασικό στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.
Κύριες ενέργειες ψηφιακού μετασχηματισμού για το 2022 είναι οι παρακάτω:
- Αναβάθμιση των Virtual Desktop PCs σε περιβάλλον Azure Active Directory για απομακρυσμένη εργασία
- Αναβάθμιση του λειτουργικού Vmware για τη διαχείριση και λειτουργία των virtual servers
- Συμμετοχή και συνεργασία σε διάφορα Cyber Digital Innovation Projects υπό την αιγίδα του Υπερταμείου (O2Hub)
- Δημιουργία συστήματος reporting για την παροχή οικονομικών δεδομένων μέσω συστήματος BI (business intelligence)

Α.19. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Συγκροτήθηκε σε σώμα η Επιτροπή Ελέγχου αποτελούμενη από δύο μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα τρίτο εξωτερικό μέλος.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Εκδόθηκαν εκθέσεις ελέγχου σύμφωνα με το Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου και τους εκτάκτους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν.
- Εκδόθηκαν τέσσερις έλεγχοι επικαιροποίησης κατά τη διάρκεια του 2022 που αφορούσαν την κατάσταση των διορθωτικών ενεργειών /σχεδίων δράσης οι οποίες είχαν συμφωνηθεί με τα αρμόδια στελέχη των ελεγχόμενων μονάδων ή και ελέγχων τρίτων.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων για τον καθορισμό του Ετησίου Πλάνου Ελέγχων του 2023 και την έγκρισή του από την επιτροπή Ελέγχου.
- Επικαιροποιήθηκε και εγκρίθηκε από την Επιτροπή Ελέγχου και στη συνέχεια από το ΔΣ της εταιρείας ο Κανονισμός Λειτουργίας της ΜΕΕ με βάση αντίστοιχο πρότυπο της Μητρικής.
- Εγκρίθηκε από την Επιτροπή Ελέγχου και στη συνέχεια από το ΔΣ της εταιρείας νέα διαδικασία αιφνίδιων έκτακτων ελέγχων σε Υποκαταστήματα και Περιφερειακά Κλιμάκια από την ΜΕΕ.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Εκδόθηκε ενημερωτικό σημείωμα αποτελεσμάτων διενέργειας συναντήσεων εφαρμογής της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων που πραγματοποιήθηκε στη διάρκεια του 2022.

- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον προσδιορισμό του Ετησίου Προγράμματος του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το 2023.
- Υπεβλήθησαν από τον Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης προς το Δ.Σ διαμέσου της ΕΕ απολογισμοί πεπραγμένων.

Α.20. Προοπτικές και Ενέργειες για το άμεσο μέλλον

Η ΕΤΑΔ, στοχεύει σε αύξηση των εσόδων της μέσω: α) της αποτελεσματικότερης αξιοποίησης των ακινήτων της β) της ορθολογικότερης διαχείρισης των Επιχειρηματικών της Μονάδων και γ) της αύξησης της αξίας του χαρτοφυλακίου της. Για τη επίτευξη του στόχου της, η Εταιρεία θα προβεί στα εξής:

- Στην εκπόνηση 5ετούς Στρατηγικού Πλάνου με κύριο στόχο την εξυγίανση του χαρτοφυλακίου της σε συνάρτηση με τη βέλτιστη διαχείριση των εμπλεκόμενων μερών και τις χρήσεις των ακινήτων.
- Στην ευθυγράμμιση των προτεραιοτήτων και της μακροπρόθεσμης στρατηγικής της ΕΤΑΔ με τους στόχους της ΕΕΣΥΠ.
- Στην κατάρτιση ενός πλαισίου αξιολόγησης με στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων και των υπηρεσιών της Εταιρείας, σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
- Στην κατάρτιση πλάνου ψηφιακού μετασχηματισμού σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους της Εταιρείας.
- Στην κατηγοριοποίηση ακινήτων σε ομάδες βάσει κριτηρίων τεχνικής και νομικής ωρίμανσης, εμπορικής χρήσης κλπ, με σκοπό την ανάδειξη των ομάδων ακινήτων προς άμεση αξιοποίηση.
- Στη δημιουργία σχεδίου για τον βέλτιστο επιμερισμό όλων των διαθέσιμων πόρων μεταξύ των επιμέρους στρατηγικών προτεραιοτήτων, με σκοπό την επίτευξη του πλάνου και την περαιτέρω βιωσιμότητα της εταιρείας.
- Στην αξιολόγηση ευκαιριών δημιουργίας αξίας από δραστηριότητες ESG ανά ομάδα περιουσιακών στοιχείων και στη συσχέτισή τους με το στρατηγικό σχέδιο της ΕΤΑΔ.
- Στη σύνταξη επενδυτικού πλάνου με ορίζοντα πενταετίας για επενδύσεις που θα αφορούν τις επιχειρηματικές μονάδες και σημαντικά ακίνητα.

Συγκεκριμένα εντός του 2023 ο επιχειρηματικός σχεδιασμός προβλέπει:
Έναρξη διαγωνιστικής διαδικασίας:
1. για τη μακροχρόνια εκμίσθωση 8 ΞΕΝΙΑ (Τσαγκαράδας Πηλίου, Καρτερού Ηρακλείου, Κομοτηνής, Ξάνθης, Κοζάνης, Καλεντζίου Αχαΐας, Καστανιάς Κορινθίας και Πλαταμώνα Πιερίας) και δύο τουριστικών περιπτέρων (Ζαχάρως και Λούρου Ιωαννίνων).
2. για τη μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματος του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου που περιλαμβάνει το κλειστό γήπεδο ΤΑΕ KWON DO, το Γυάλινο Κτίριο και την Πλατεία Νερού, με τιμή εκκίνησης 2,4 εκ ευρώ ετησίως.
3. για πώληση 20 αστικών ακινήτων.

Α.21. Μεταγενέστερα γεγονότα

- Υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, συνολικής έκτασης 332.137,34 τ.μ., στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, έναντι ποσού 37,3 εκατ..
- Ολοκληρώθηκε η συμφωνία για την μακροχρόνια μίσθωση της Ακτής Βάρκιζας (οργανωμένη και ελεύθερη) έναντι ετησίου ανταλλάγματος 1,16 εκατ. και ποσοστού 6% επί του κύκλου εργασιών.
- Υπεγράφη η σύμβαση μίσθωσης του Σταθμού Αυτοκινήτων Θεσσαλονίκης έναντι ετήσιου μισθώματος 447 χιλ..
- Εκμισθώθηκαν αιγιαλοί χαρακτηρισμένοι ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, έναντι συνολικού ετησίου μισθώματος περίπου 2 εκατ.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την πώληση ακινήτων ή μεριδίων αυτών, συνολικού ύψους 1,8 εκατ. και αναμένεται η υπογραφή των συμβολαίων.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαγωνισμοί για το Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου, Camping Κουρούτας και Camping Φαναρίου Ροδόπης.
- Εκκίνησε η λειτουργία ως Υποκατάστημα της Εταιρείας το Φρούριο Μπούρτζι στο Ναύπλιο.
- Η Εταιρεία προχώρησε σε οργανωτική αναδιάρθρωση και αλλαγή του Οργανογράμματος της.
- Εγκρίθηκε και βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα εθελουσίας αποχώρησης προσωπικού της Εταιρείας.
- Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.5.2023 συνεδρίαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ Α.Ε. εγκρίθηκαν, κατόπιν σχετικής Εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας και η μετονομασία της σε Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, βάσει των νέων αρμοδιοτήτων, όπως ορίστηκαν από τον Μοναδικό Μέτοχο ΕΕΣΥΠ Α.Ε., για την εποπτεία των εργασιών και αποτελεσμάτων και του Τομέα Διαχείρισης Κινδύνων.

Α.22. 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.

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	8.000	13.000

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	2.480	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	371.477	60.013

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	353.451	74.416

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	28.100

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	7.077.673	3.327.340
Έσοδα από μερίσματα	341.550	-

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	-	550.319

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	1.322.704	676.040
Έσοδα από μερίσματα	67.389	-

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1.1.2022 – 31.12.2022 ανήλθαν, στα 453.373 και την προηγούμενη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 ανήλθαν στα 409.390.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1.1.2022 – 31.12.2022 ανέρχονται στα 1.265.840 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1.1.2021 – 31.12.2021 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα 1.173.509.

Αθήνα, 23.10.2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος

και εκτελών χρέη

Διευθύνοντος Συμβούλου

Παναγιώτης Μπαλωμένος

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 2022, 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 2022, 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. 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 συνολικό ποσό των € 568 εκατ. περίπου, πλέον τόκων από την επίδοση των αγωγών και δικαστικών δαπανών.
   Με τις υπ' αριθ. 3747/2021, 1892/2023 και 1893/2023 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκαν οι αγωγές-προσφυγές της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά των διαιτητικών αποφάσεων 20/2019, 24/2019 και 1/2020 αντίστοιχα, που αναφέρονται ανωτέρω συνολικού ποσού € 415 εκατ.
   Κατά των Διαιτητικών Αποφάσεων με αριθμό 28/2019, 2/2020, 3/2020 και 4/2020 που αναφέρονται ανωτέρω συνολικού ποσού € 153 εκατ. 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.
   Η Εταιρεία σχετικά με τις παραπάνω υποθέσεις έχει διενεργήσει πρόβλεψη συνολικού ποσού € 329 εκατ. Η τελική έκβαση των παραπάνω αγωγών – προσφυγών δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο καθώς οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη και από τον έλεγχό μας, δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που απαιτείται να σχηματιστεί.
2. 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 31/12/2022 συνολικού ποσού € 2 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.

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 31.12.2022.

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, 23/10/2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Παναγιώτης Χριστόπουλος

ΑΜ ΣΟΕΛ 28481

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

1. Οικονομικές Καταστάσεις

1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	54.577.103	53.850.382	54.577.103	53.850.382
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	43.889	86.552	43.889	86.552
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.157.472.400	1.090.522.303	1.157.472.400	1.090.522.303
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	290.598	329.342	290.598	329.342
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	21.448.146	26.441.090	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	28.664.387	41.084.561	28.664.387	41.084.561
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	802.158	812.998	802.158	812.998
Σύνολο		**1.263.298.681**	**1.213.127.228**	**1.268.680.075**	**1.213.515.678**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	937.744	950.058	937.744	950.058
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	9.740.381	11.040.927	9.740.381	11.040.927
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	15.145.180	22.263.250	15.145.180	22.263.250
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	412.358	412.358	412.358	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	119.129.574	100.257.487	119.129.574	100.257.487
Σύνολο		**145.365.237**	**134.924.080**	**145.365.237**	**134.924.080**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.408.663.918**	**1.348.051.308**	**1.414.045.312**	**1.348.439.758**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	928.659.250	904.964.031	926.459.177	902.811.913
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(296.914.046)	(85.940.202)	(289.332.576)	(83.399.631)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**940.795.204**	**1.128.073.829**	**946.176.601**	**1.128.462.282**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.741.904	1.726.530	1.741.904	1.726.530
Λοιπές προβλέψεις	5.16	340.295.443	44.335.073	340.295.443	44.335.073
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	9.797.983	10.303.771	9.797.983	10.303.771
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	19.469.071	30.849.234	19.469.071	30.849.234
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	42.853.097	81.417.374	42.853.097	81.417.374
Σύνολο		**414.157.498**	**168.631.982**	**414.157.498**	**168.631.982**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	36.426.749	33.156.610	36.426.747	33.156.607
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	11.382.672	12.060.801	11.382.672	12.060.801
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	5.901.794	6.128.085	5.901.794	6.128.085
Σύνολο		**53.711.216**	**51.345.496**	**53.711.214**	**51.345.493**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.408.663.918**	**1.348.051.308**	**1.414.045.312**	**1.348.439.758**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Κύκλος εργασιών	5.23	48.479.515	37.446.171	48.479.515	37.446.171
Κόστος πωληθέντων	5.24	(18.819.460)	(17.164.027)	(18.819.460)	(17.164.027)
Μικτό κέρδος/ζημία		**29.660.055**	**20.282.144**	**29.660.055**	**20.282.144**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	1.529.901	5.989.311	1.529.901	5.989.311
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		44.241.237	22.424.938	44.241.237	22.424.938
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(14.174.090)	(12.272.278)	(14.174.090)	(12.272.278)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(3.360.488)	(3.054.695)	(3.360.488)	(3.054.695)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(264.861.396)	(6.621.881)	(264.861.396)	(6.621.881)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(1.012.190)	(2.711.078)	(1.012.190)	(2.711.078)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**(207.976.972)**	**24.036.460**	**(207.976.972)**	**24.036.460**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	2.373.147	2.331.646	2.782.086	2.331.646
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(219.027)	(913.687)	(219.027)	(913.687)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(4.631.960)	(5.459.981)	-	-
Κέρδη/Ζημίες χρήσης προ φόρων		**(210.454.813)**	**19.994.438**	**(205.413.913)**	**25.454.419**
Καθαρά κέρδη/ζημίες χρήσης μετά φόρων		(210.454.813**)**	19.994.438	(205.413.913**)**	25.454.419

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Καθαρά κέρδη/ζημίες χρήσης		**(210.454.813)**	**19.994.438**	**(205.413.913)**	**25.454.419**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	118.421	43.585	118.421	43.585
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	47.956	(446)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**166.377**	**43.139**	**118.421**	**43.585**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**(210.288.436)**	**20.037.576**	**(205.295.492)**	**25.498.004**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2022	**309.050.000**	**904.964.031**	**(85.940.202)**	**1.128.073.829**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(210.454.813)	(210.454.813)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	166.377	-	166.377
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**166.377**	**(210.454.813)**	**(210.288.436)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	24.606.110	-	24.606.110
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(824.017)	(772.282)	(1.596.299)
Πώληση παγίου	-	(253.251)	253.251	-
Υπόλοιπα την 31/12/2022	**309.050.000**	**928.659.250**	**(296.914.046)**	**940.795.204**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**782.263.085**	**(63.714.423)**	**1.027.598.662**
	-			-
Υπόλοιπα την 1/1/2021	**309.050.000**	**850.612.695**	**(99.124.233)**	**1.027.598.662**
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**
Παραχώρηση παγίων	-	56.151.715	-	56.151.715
Πώληση παγίου	-	(2.740.782)	(10.985.118)	(13.725.900)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	(1.255.301)	1.255.301	-
Υπόλοιπα την 31/12/2021	**309.050.000**	**902.811.913**	**(83.399.631)**	**1.128.462.282**
Υπόλοιπα την 1/1/2022	**309.050.000**	**902.811.913**	**(83.399.631)**	**1.128.462.282**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	(205.413.913)	(205.413.913)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	118.421	-	118.421
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**118.421**	**(205.413.913)**	**(205.295.492)**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	24.606.110	-	24.606.110
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(824.017)	(772.283)	(1.596.300)
Πώληση παγίου	-	(253.251)	253.251	-
Υπόλοιπα την 31/12/2022	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη/Ζημίες προ φόρων		**(210.454.813)**	**19.994.438**	**(205.413.913)**	**25.454.418**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.039.323	1.981.710	2.039.323	1.981.710
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	66.010	57.442	66.010	57.442
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(575.330)	(575.330)	(575.330)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(505.788)	(505.788)	(505.788)	(505.788)
Διαγραφές προεισπραχθέντων μισθωμάτων	5.16	-	(82.016)		(82.016)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	195.612	259.913	195.612	259.913
Λοιπές Προβλέψεις		264.861.396	6.483.299	264.861.396	6.483.299
Αναστροφή προβλέψεων		-	(138.582)	-	(138.582)
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(44.241.237)	(22.424.938)	(44.241.237)	(22.424.938)
Ζημιές από αποαναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων		(18)	1.007	(18)	1.007
Διαγραφές παγίων		-	1.133.409	-	1.133.409
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	(46.544)	(98.434)	(46.544)	(98.434)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		4.631.960	5.459.981	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-		(408.939)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(2.373.147)	(2.331.646)	(2.373.147)	(2.331.646)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		219.028	913.687	219.028	913.687
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**13.827.293**	**10.138.991**	**13.827.293**	**10.138.991**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		12.314	(171.336)	12.314	(171.336)
Μείωση απαιτήσεων		15.019.070	9.592.336	15.019.070	9.592.336
Μείωση υποχρεώσεων		(9.680.004)	(21.991.396)	(9.680.004)	(21.991.396)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(74.767)	(512.773)	(74.767)	(512.773)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**19.103.906**	**(2.944.177)**	**19.103.906**	**(2.944.177)**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(2.743.811)	(1.814.671)	(2.743.811)	(1.814.671)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		225.814	750.441	225.814	750.441
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		1.017.304	1.085.070	1.017.304	1.085.070
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	-	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.519.143	1.434.933	1.519.143	1.434.933
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**18.450**	**1.455.773**	**18.450**	**1.455.773**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					

Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(206.079)	(68.829)	(206.079)	(68.829)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(44.190)	(57.414)	(44.190)	(57.414)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	-	(12.553)	-	(12.553)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(250.269)**	**(138.796)**	**(250.269)**	**(138.796)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**18.872.087**	**(1.627.200)**	**18.872.087**	**(1.627.200)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**100.257.487**	**101.884.687**	**100.257.487**	**101.884.687**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**119.129.574**	**100.257.487**	**119.129.574**	**100.257.487**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 83 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 άρθρο 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.hppc.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

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης και από 01.01.2022 έως 28.11.2022, είχε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Στέφανος – Διονύσιος Βλαστός	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Χαρίκλεια Βαρδακάρη	Μη εκτελεστικό μέλος

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31.12.2022, ήταν η εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Εντεταλμένος Σύμβουλος και εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιχαήλ Κανδαράκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

και παραμένει σήμερα η ίδια πλην του κ. Μ. Κανδαράκη, ο οποίος υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.

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 2022 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 2022 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 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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»

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

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»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

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.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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 ΕΕ.

Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

3.3. Ενοποίηση

Συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά δεν ασκεί έλεγχο επί της λειτουργίας τους, ήτοι όταν υπάρχει δυνατότητα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρησιακής πολιτικής της εταιρείας, χωρίς όμως να πρόκειται για έλεγχο ή από κοινού έλεγχο των εν λόγω πολιτικών. Η ουσιώδης επιρροή τεκμαίρεται καταρχήν, εφόσον υπάρχει άμεση ή έμμεση συμμετοχή άνω του 20% και έως 50%, των δικαιωμάτων ψήφου, εκτός εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι δεν υφίσταται αυτή η περίπτωση. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή.

Ουσιώδης επιρροή μπορεί να υπάρχει και με ποσοστό συμμετοχής μεγαλύτερο από 50% ή μικρότερο από 20% των δικαιωμάτων ψήφου εάν αποδεικνύεται καθαρά ότι ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή (και η κυριότητα σε δικαιώματα ψήφου δε συνιστά έλεγχο στην περίπτωση της κατοχής άνω του 50%).

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

Σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε συγγενείς αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος. Η συμμετοχή του Ομίλου στα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν μετά την απόκτηση των συγγενών εταιριών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και η συμμετοχή του Ομίλου επί των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου με την ταυτόχρονη μεταβολή της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Εάν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημιές μιας συγγενούς επιχείρησης ισούται ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσής του, τότε ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή πραγματοποίησε πληρωμές για λογαριασμό της εταιρείας αυτής. Εάν το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε μία συγγενή επιχείρηση μειωθεί, αλλά συνεχίζει να διατηρεί σημαντική επιρροή, τότε από τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μόνο η αναλογία που αντιστοιχεί στο ποσοστό της μείωσης της συμμετοχής καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

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

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

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

3.4. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

3.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν:
- Ιδιότυπα δικαιώματα διοίκησης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης επί οικοπέδων και κτιρίων,
- Ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Συνοπτικά το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή κατέχει η Εταιρεία περιλαμβάνει:
i) Μισθωμένα και Παραχωρημένα Ακίνητα ή Τουριστικές Μονάδες,
ii) Σχολάζοντα οικόπεδα, τουριστικά κτήματα, μαρίνες, κτίρια, λουτρικές, ξενοδοχειακές και άλλες εγκαταστάσεις,
iii) Αιγιαλούς – παραλίες,
iv) Αγροτεμάχια, οικόπεδα εντός πόλεων και οικόπεδα εντός οικισμών.
v) Ακίνητα με πολεοδομικές, χωροταξικές, νομικές ή/και άλλες δεσμεύσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, (ονομαστική αξία εκδοθεισών μετοχών μετά από εκτίμηση ειδικών) συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην «εύλογη αξία». Κάθε κέρδος ή ζημιά που θα προκύπτει από την μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδους αναφοράς. Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάζονται βάσει του νόμου 4389/2016, η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίζεται κατ' ευθείαν στα ίδια κεφάλαια καθώς αφορά συναλλαγή με τον μέτοχο.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και

συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

Όταν δεν υπάρχει οργανωμένη - ενεργός αγορά για τον προσδιορισμό της Εμπορικής – Εύλογης Αξίας, λόγω της εξειδικευμένης φύσης των ενσώματων παγίων στοιχείων ή της έλλειψης συγκρίσιμων στοιχείων, αυτά αποτιμώνται στο Κόστος Αντικατάστασης – Depreciated Replacement Cost, αφού ληφθούν υπόψη οι απομειώσεις, εφόσον υπάρχουν και είναι μετρήσιμες, που οφείλονται σε απώλεια αξίας λόγω φυσιολογικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του εν λόγω προτύπου, όταν ο «Εκτιμητής» δεν διαπίστωσε στην οργανωμένη – ενεργό αγορά, παρόμοιο ακίνητο στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση με το αποτιμούμενο, τότε, κατά προτεραιότητα, αξιολόγησε και αναπροσάρμοσε στοιχεία και δεδομένα από ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης και τοποθεσίας ή έλαβε υπόψη τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, πριν εφαρμόσει τις προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, όταν αυτές υποστηρίζονταν από μισθωτικές συμβάσεις ή από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία, τα οποία όμως αντανακλούσαν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς, σχετικά με την αβεβαιότητα στην ποσότητα και στην επιλογή του χρόνου των ταμειακών ροών.

Επιπλέον σε κάθε μελέτη εκτίμησης και ανάλογα με το είδος της ιδιοκτησίας ή του παγίου που αποτιμάται, είναι αναγκαίο να λαμβάνονται υπόψη στο επίπεδο που είναι εφικτό και οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας, καθώς, μια ή περισσότερες από αυτές, μπορεί να έχουν εφαρμογή. Η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών εκτίμησης, εξαρτάται από την κρίση του Εκτιμητή.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Αναταξινόμηση από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα

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

Επισημαίνεται ότι δεν συμπεριλαμβάνονται στη κατηγορία «επενδύσεις σε ακίνητα» τα δικαιώματα διοίκησης και αξιοποίησης που δεν πληρούν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40.

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

3.6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην εταιρεία και το κόστος τους μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού, εκτός των

γηπέδων και οικοπέδων που δεν αποσβένονται, υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικές εγκαταστάσεις από 10 έως 99 έτη
- Μεταφορικά μέσα από 7 έως 33 έτη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός από 3 έως 33 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

3.7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

1) 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.

2) 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 απο τελέσματα 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

1) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

2) 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.

3) 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 καθορίζεται 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.

Βάσει της απόφασης της Επιτροπής Ερμηνείας των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), 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.

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 ΕΤΑΔ, 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 Ν.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 Α.Ε. (ΕΤΑΔ), 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 ΤΑΙΠΕΔ.

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 απορρέα 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:

1. 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 € 23.009.810.

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.

2. 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 ΕΤΑΔ 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, 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, με τη καταχώριση κάθε μεταβιβασθέντος ακινήτου στο κτηματολόγιο, περιλαμβάνονταν και 2.445 ακίνητα αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, που ήταν ήδη καταχωρισμένα στο Χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ (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 31/12/2022 ποσού € 105 εκατ. περίπου που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις της ΕΤΑΔ.

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.

3. 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.

4. 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).

5. 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).

6. 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).

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 δεν εκτίθεται σε σημαντικό 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:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	8.292.041	10.163.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	28.664.387	41.084.561
Λοιπές απαιτήσεις	13.944.789	21.264.574
Δεσμευμένες καταθέσεις	412.358	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	119.129.574	100.257.487
Καθαρή Λογιστική Αξία	**170.443.149**	**173.182.436**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 19,47 εκ (2021: € 30,80 εκ.) και € 11,35 εκ. (2021: € 12,02εκ.) 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. Ωστόσο η Εταιρεία δύναται να αντιμετωπίσει αυξημένο κίνδυνο ρευστότητας στην περίπτωση αρνητικής τελεσίδικης έκβασης εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

Η ωρίμανση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31/12/2022 και 31/12/2021 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2022			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	19.469.071	-	19.469.071
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	8.832.558	34.020.539	42.853.097
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	25.021.878	-	-	25.021.878
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	11.382.672	-	-	11.382.672
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.942.509	-	-	2.942.509
Σύνολο	**39.347.059**	**28.301.628**	**34.020.539**	**101.669.227**

	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**

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 € 11,34 εκ. (2021: € 12,02εκ.) και € 19,46 εκ. (2021: € 30,80 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 2022 και 2021.

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 1/1/2021	**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	**49.154.950**	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2022	**78.496.071**	**3.231.129**	**11.749.873**	**903.390**	**94.380.465**
Προσθήκες χρήσης	896.334	15.810	400.999	1.403.399	2.716.541
Υπόλοιπο 31/12/2022	**79.392.404**	**3.246.940**	**12.150.872**	**2.306.789**	**97.097.006**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2022	**(31.453.213)**	**(2.210.527)**	**(6.866.343)**	**-**	**(40.530.083)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.467.817)	(164.287)	(357.717)	-	(1.989.821)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**(32.921.029)**	**(2.374.814)**	**(7.224.060)**	**-**	**(42.519.903)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2022	47.042.858	1.020.603	4.883.531	903.390	**53.850.382**
Κατά την 31/12/2022	46.471.375	872.126	4.926.812	2.306.789	**54.577.103**

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
1/1/2021-31/12/2021	1.770.170	144.639	66.899	**1.981.708**
1/1/2022 - 31/12/2022	1.798.716	164.499	76.107	**2.039.323**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κατασκευές	2.294.788	891.389
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.001	12.001
	2.306.789	**903.390**

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 1/1/2021	**48.929**	**186.111**	**235.040**
Προσθήκες	-	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			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2021	**(38.039)**	**(77.926)**	**(115.968)**
Αποσβέσεις χρήσης	(9.421)	(46.134)	(55.555)
Διαγραφές χρήσης		8.184	8.183
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2021	**(47.460)**	**(115.876)**	**(163.340)**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2022	**48.929**	**200.963**	**249.892**
Προσθήκες χρήσης	-	9.699	9.699
Διαγραφές χρήσης	-	(5.731)	(5.731)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2022	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2022	**(47.460)**	**(115.876)**	**(163.340)**

Αποσβέσεις περιόδου	(1.468)	(48.034)	(49.502)
Διαγραφές χρήσης	-	2.868	2.868
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2022	**(48.928)**	**(161.041)**	**(209.971)**

Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2022	**1.469**	**85.087**	**86.552**
Κατά την 31/12/2022	**1**	**43.889**	**43.889**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 37,36εκ. (2021: € 29,56 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2022 και 2021.

Απογραφή 1/1/2021	**1.027.519.190**
Αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	22.424.938
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	56.151.715
Παραχωρήσεις	(13.725.900)
Πωλήσεις	(1.847.640)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**1.090.522.303**
Απογραφή 1/1/2022	**1.090.522.303**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	24.606.110
Κέρδη αναπροσαρμογής	44.241.237
Αποαναγνωρίσεις	(1.596.300)
Πωλήσεις	(300.950)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**1.157.472.400**

Κατά την προηγούμενη χρήση η Εταιρεία προχώρησε στη παραχώρηση χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης του Πανθεσσαλικού Σταδίου στο Δήμο Βόλου ύψους € 13.725.900

Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2022, συνεχίζει α) τη σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων 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 31/12/2022 προχώρησε στην αναγνώριση και πώληση ενός 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 € 8.850. Το συνολικό αντίτιμο της πώλησης ανήλθε σε € 29.500 με ταυτόχρονη αναγνώριση υποχρέωσης το 70%.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις διαμερισμάτων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης ύψους € 160.300, σε πωλήσεις διαμερισμάτων στη περιοχή της Αττικής ύψους € 130.100.

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 31.12.2022, 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.»
- 136 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»
- 2340 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	1689
Γη με κτίσμα	489
Κτίσμα	160
Άλλο	2

- 262 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	223
Γη με κτίσμα	39

- 26 ακίνητα, τα οποία απετέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 25 της πρώην ΚΕΔ τα οποία με τον Ν 4389/16 (εκτός εξαιρέσεων που προβλέπονται στον νόμο αυτό) περιήλθαν στην κυριότητα της «ΕΤΑΔ ΑΕ» ή αποτελούν ακίνητα διοίκησης – διαχείρισης «ΕΤΑΔ ΑΕ», και 1 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και εκτιμώνται για πρώτη φορά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	18
Γη με κτίσμα	8

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

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

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

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

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

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

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

Οι σημαντικότερες παραδοχές της εκτίμησης των ακινήτων είναι:

1. Στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου ή σε τμήματά τους, τα οποία σύμφωνα με τα στοιχεία που διατέθηκαν, εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar» και έχουν επιφάνεια μικρότερη των 10 στρ, θεωρήθηκε κατά παραδοχή ότι υφίσταται υπό προϋποθέσεις δυνατότητα αξιοποίησης των εν λόγω ακινήτων και ως εκ τούτου τους προσέδωσε αξία με την εφαρμογή μειωτικού συντελεστή της τάξεως έως και 85% προκειμένου να αντανακλάται ο κίνδυνος της αξιοποίησής τους λόγω των ειδικών πολεοδομικών δεσμεύσεων που επιβάλλουν ειδική διαδικασία αδειοδότησης. Σε ακίνητα τα οποία εντάσσονται σε θεσμοθετημένες περιοχές «Natura» ή «Ramsar», έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 10 στρ και δεν έχουν επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής.

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

Κατηγορίες Πολεοδομικών Περιορισμών	**Μειωτικός Συντελεστής (%)**
Ακίνητο στο οποίο δεν έχουν καθορισθεί οι χρήσεις, διατηρητέο κτίσμα, σε εξέλιξη πράξη εφαρμογής, υφίσταται συνιδιοκτησία στο ακίνητο	έως 20%
Πεδίο Βολής, Μακρόστενο - Μη οικοδομήσιμο Ακίνητο, Παλαιός Αιγιαλός, Έλος, Παρόχθια - Παραλίμνια Έκταση, Ρυμοτομούμενο Ακίνητο	έως 50%
Βοσκότοπος, Ακίνητο Πρώην Λατομείο	έως 60%
Βραχώδης Έκταση - Δυσκολία Αξιοποίησης	έως 80%
Δασικό τμήμα, ακίνητα με ειδικούς πολεοδομικούς περιορισμούς	έως 85%
Ακίνητα χαρακτηρισμένοι ως χώροι πρασίνου, αρχαιολογικοί χώροι	έως 90%
Δίκτυο NATURA 2000: Επιφάνεια <10 στρ και με επιπλέον περιβαλλοντικές δεσμεύσεις	έως 85%

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

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

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

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

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

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

   - Την απομείωση της ζητούμενης τιμής πώλησης ανάλογα με το χρόνο παραμονής του εντοπισθέντος συγκριτικού στοιχείου στην αγορά.

   - Την προσαρμογή της ζητούμενης τιμής πώλησης ή μίσθωσης, ανάλογα με τα φυσικά χαρακτηριστικά του συγκριτικού στοιχείου (τοποθεσία, επιφάνεια, πρόσοψη, όροφος, έτος κατασκευής κλπ.).

6. Τα μισθωμένα ακίνητα αποτιμήθηκαν με τη χρήση της Προσέγγισης της Προσόδου και ειδικότερα τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών, με βάση τα μελλοντικά μισθώματα. Επί των μελλοντικών αυτών μισθωτικών εισοδημάτων υπολογίσθηκε συντελεστής επισφαλειών από 5% μέχρι 15% με κριτήριο κυρίως το μέχρι την ημερομηνία εκτίμησης ιστορικό εξυπηρέτησης των σχετικών μισθωτικών συμβάσεων και άλλους παράγοντες που κατά την κρίση του Εκτιμητή σχετίζονται με την πιθανότητα κανονικής εξυπηρέτησης αυτών στο μέλλον. Υπολογίστηκε επιπλέον στο τέλος της περιόδου, η Υπολειμματική Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, με την τεχνική της κεφαλαιοποίησης των μισθωτικών εισοδημάτων κατά το πρώτο έτος μετά την λήξη της περιόδου. Οι αξίες που προέκυψαν κατά τα ανωτέρω, μεταφέρθηκαν στη συνέχεια σε Παρούσες Αξίες με συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος θα προκύπτει από την εκτιμώμενη απόδοση του εκάστοτε επαγγελματικού ακινήτου (Yield, 4% έως 12,5%) πλέον του μέσου εκτιμώμενου συντελεστή ανάπτυξης (average GDP growth ή Μ.Ε.Σ.Α.) ο οποίος ταυτίζεται με την προσδοκώμενη εξέλιξη του εγχώριου Α.Ε.Π και παρατίθεται κατωτέρω σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Έτος	**Μ.Ε.Σ.Α.**
2023	**1,80%**
2024	**2,20%**
2025	**1,80%**
2026	**1,60%**
2027	**1,40%**

7. Ο υπολογισμός του ρυθμού αύξησης των μισθωμάτων βασίσθηκε στις υφιστάμενες μισθωτικές συμβάσεις. Η ακόλουθη παραδοχή πραγματοποιήθηκε για το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF Report 2019).

Έτος	**ΔΤΚ**
2023	**3,20%**
2024	**1,60%**
2025	**1,80%**
2026	**1,80%**
2027	**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 2022, 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 2023 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 26 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 23εκ.

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 (2023)	33
Από 2 μέχρι και 5 έτη (2024-2027)	120
Από 6 έτη και άνω (2028 και εξής)	575
Σύνολο	**729**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2021	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2022	**2.272.408**	**182.846**	**2.455.254**
Προσθήκες χρήσης	27.267	-	27.267
Υπόλοιπο 31/12/2022	**2.299.675**	**182.846**	**2.482.521**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2022	**(1.943.067)**	**(182.846)**	**(2.125.913)**
Αποσβέσεις χρήσης	(66.010)	-	(66.010)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**(2.009.077)**	**(182.846)**	**(2.191.923)**

Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2022	**329.342**	**-**	**329.342**
Κατά την 31/12/2022	**290.598**	**-**	**290.598**

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

	Κόστος Πωληθέντων	**Έξοδα Διοίκησης**	**Έξοδα Διάθεσης**	**Σύνολο**
1/1/2021-31/12/2021	29.494	7.859	20.089	**57.442**
1/1/2022 - 31/12/2022	33.893	9.031	23.086	**66.010**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**Lamda Flisvos Marina A.E.**	**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	**Σύνολο**
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
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**
Απογραφή 01/01/2022	**3.421.686**	**3.695.021**	**19.324.382**	**26.441.090**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2022	707.420	(986.529)	(4.352.851)	(4.631.960)
Μερίσματα	(67.389)	(341.550)	-	(408.939)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2022	-	(1.165)	49.121	47.956
31/12/2022	**4.061.717**	**2.365.777**	**15.020.652**	**21.448.146**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2022**	**31/12/2021**
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

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

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	29.048.210	26.912.909	128.500.817	130.924.244	48.097.858	52.729.824
Κυκλοφορούν ενεργητικό	15.310.098	10.882.155	12.668.909	15.134.360	7.196.373	9.592.632
Σύνολο ενεργητικού	**44.358.308**	**37.795.064**	**141.169.725**	**146.058.603**	**55.294.231**	**62.322.456**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.600.549	16.352.946	116.526.925	111.421.937	9.603.682	6.850.444
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.511.102	7.755.586	13.758.133	17.914.301	15.036.147	16.034.485
Σύνολο υποχρεώσεων	**28.111.651**	**24.108.532**	**130.285.058**	**129.336.238**	**24.639.829**	**22.884.929**
Ίδια κεφάλαια	16.246.657	13.686.532	10.884.667	16.722.365	30.654.402	39.437.527

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.**	
	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Πωλήσεις	8.153.483	7.361.682	20.295.625	13.977.199	51.823.422	28.338.002
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**2.829.680**	**2.819.324**	**(4.332.584)**	**3.063.883**	**(8.883.370)**	**(14.005.016)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(5.116)	(541)	100.246	(660)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**2.829.680**	**2.819.324**	**(4.337.700)**	**3.063.342**	**(8.783.124)**	**(14.005.676)**

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

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2022	**31/12/2021**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.058.877	2.053.485
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8.988.520	10.057.928
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	19.462.613	30.805.304
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	13.466	26.933
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.089)	(2.059.089)
Σύνολο	**28.664.387**	**41.084.561**

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από επιχορηγήσεις Ελληνικού Δημοσίου προέρχονται από την πρώην ΚΕΔ και αφορούν απαιτήσεις για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Τα ποσά αυτά εμφανίζονται ως υποχρεώσεις για ομολογιακά και λοιπά δάνεια όπως αναλύονται στη σημείωση 5.18 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως απαιτήσεις είσπραξης τιμήματος εκποιήσεων που δεν έχουν ολοκληρωθεί συνολικού ποσού € 13,44 χιλ. (2021: € 26,93χιλ.). Οι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, συνολικού ύψους € 8,99 εκ., αφορούν την απαίτηση της Εταιρείας προς την Μαρίνα Αθηνών (σημείωση 5.8).

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Υπόλοιπο 1/1/2022	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2022	**2.059.089**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	802.158	812.998

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2021	**823.838**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2021	**812.998**
Απογραφή 1/1/2022	**812.998**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2022	**802.158**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2022 και 31/12/2021 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	316.703	320.983
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	35.841	36.325
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	400.403	405.814
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.622	22.927
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	26.588	26.948
Σύνολο	**802.158**	**812.998**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2022 και 31/12/2021.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	**31/12/2021**
Εμπορεύματα	258.814	240.534
Αναλώσιμα	706.109	736.703
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**937.744**	**950.058**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2022 ανέρχεται σε € 552.405 (2021: € 484.605).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	31/12/2021
Εμπορικές Απαιτήσεις	153.586.495	146.135.932
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.600.367	31.734.528
Επιταγές εισπρακτέες	468.116	2.259.820
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(180.770.417)	(173.096.507)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	440.971	163.176
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.448.340	877.471
Σύνολο	**9.740.381**	**11.040.927**

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

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς πελάτες είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2021	**166.540.108**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	6.588.505
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(32.105)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**173.096.507**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.180.370
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(506.460)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**180.770.417**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	31/12/2021
Προκαταβολές Προσωπικού	84.668	85.556
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	165.746	151.043
Χρεώστες Διάφοροι	4.339.389	4.971.273
Ελληνικό Δημόσιο	33.576.884	39.978.572
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.798.319	2.607.717
Έξοδα επομένων χρήσεων	328.986	367.647
Λοιπές Προβλέψεις	(27.283.993)	(27.135.600)
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	-	342.237
Δεδουλευμένοι Τόκοι	871.405	631.030
Σύνολο	**15.145.180**	**22.263.250**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνονται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2021: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2021: € 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. (2021: € 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 € 2,8 εκ., (2021: €7,7 εκ.) 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 € 11,35 εκ. (2021: € 12,02 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 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2021: € 2,5 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 1/1/2021	**25.379.099**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	1.849.477
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.135.600**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	148.393
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.283.993**

Κατά την προηγούμενη χρήση είχε αναγνωριστεί πρόβλεψη ύψους € 1,6εκ, το οποίο αφορούσε την απαίτηση της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο για τις αποζημιώσεις Covid -19.

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 412.358 (2021: € 412.358) 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	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ταμείο	190.358	388.035
Προθεσμιακές καταθέσεις	3.392.948	3.404.556
Καταθέσεις όψεως	115.546.268	96.464.897
Σύνολο	**119.129.574**	**100.257.488**

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 31/12/2022 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.**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
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	805.691.847	782.163.004
Αποθεματικό από IAS 19		(498.087)	(616.508)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.200.074	2.152.118
Σύνολο		**928.659.250**	**904.964.031**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
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		805.691.847	782.163.004
Αποθεματικό από IAS 19		(498.087)	(616.508)
Σύνολο		**926.459.177**	**902.811.913**

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 € 805.691.847 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους 23,52 € εκατ., οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων ακινήτων κατά 24,6 € εκατ. που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας (σημ. 5.2) βάσει του Ν. 4389/2016, καθώς και στην αποαναγνώριση ακινήτων € 253χιλ., συγκεκριμένα € 139 χιλ. από την πώληση ακινήτων στην περιοχή της Αττικής, € 114 χιλ. πώληση ακινήτων καταστήματος στη περιοχή της Θεσσαλονίκης, αλλά στην αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων κατά € 824χιλ

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	
	31/12/2022	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Υπόλοιπα έναρξης	**(85.940.202)**	**(96.605.641)**	**(83.399.631)**	**(99.463.069)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	(210.454.813)	19.994.438	(205.413.913)	25.454.421
Επίδραση αλλαγών ΔΛΠ 19	-	400.818	-	338.834
Παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.985.118)	-	(10.985.118)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	253.251	1.255.301	253.251	1.255.301
Αποαναγνώριση ακινήτων	(772.283)	-	(772.283)	-
Υπόλοιπα λήξης	**(296.914.047)**	**(85.940.202)**	**(289.332.576)**	**(83.399.631)**

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 Λοιπά αποθεματικά, 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	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,70%	0,75%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	1,80%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	11,98	12,85
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,20%	1,80%
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	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	187.408	179.876
Χρηματοοικονομικό κόστος	12.949	12.065
Κόστος διακανονισμών	8.204	80.037
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**208.561**	**271.978**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(118.420)	(43.585)
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(118.420)**	**(43.585)**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.726.530**	**2.010.910**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(118.420)	(43.585)
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(74.767)	(512.773)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	208.561	271.978
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.741.904**	**1.726.530**

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

	31/12/2022	**31/12/2021**
Ζημιές από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(113.473)	(24.852)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω εμπειρίας	(4.947)	(18.733)
	(118.420)	**(43.585)**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2021	15,00
31/12/2022	15,96

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.709.374	-2%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.775.897	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.772.652	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.712.027	-2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 521 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 517 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2022	31/12/2021
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	340.255.443	44.295.073
Σύνολο	**340.295.443**	**44.335.073**

Οι ανωτέρω προβλέψεις αφορούν κυρίως ενδεχόμενες υποχρεώσεις από αξιώσεις τρίτων κατά της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές και λοιπές υποθέσεις. Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 προχώρησε σε σχηματισμό πρόβλεψης € 257,3 εκ για υποχρεώσεις που αφορούν επίδικες υποθέσεις (σημείωση 6.2).

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των λοιπών προβλέψεων για τις χρήσεις 2022 και 2021:

Απογραφή 1/1/2021	**44.215.656**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	132.916
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(13.500)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**44.335.072**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	257.288.219
Μεταφορά *	38.672.151
Υπόλοιπο 31/12/2022	**340.295.442**

*Η μεταφορά από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, ύψους € 38 εκατ. στις λοιπές προβλέψεις, προέκυψε για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης.

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2022**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	9.797.983

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
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**
Απογραφή 1/1/2022	**10.303.771**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.788)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**9.797.983**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ. 5.19).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2022 αφορά τα κατωτέρω εφάπαξ εισπραχθέντα μισθώματα τα οποία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης στα έτη των μισθωτικών συμβάσεων:

Μίσθιο	**Εφάπαξ μίσθωμα**	**Δουλευμένα έσοδα**	**Έσοδα επόμενης χρήσης**	**Υπόλοιπο**
Μαρίνες	18.864.135	8.725.068	496.400	9.642.667
Ακτές	989.552	959.515	2.665	27.372
Ξενοδοχεία	276.564	141.898	6.722	128.104
Λοιπά	337.331	337.331	-	-
Σύνολο	**20.467.582**	**10.163.811**	**505.788**	**9.797.985**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Ομολογιακά δάνεια	100.000	3.200.000
Τραπεζικός δανεισμός	19.359.678	27.602.369
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	9.393	46.865
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**19.469.071**	**30.849.234**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση		
Ομολογιακά δάνεια	3.100.000	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	8.242.691	8.920.920
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	39.981	39.882
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**11.382.672**	**12.060.801**
Σύνολο δανείων	**30.851.743**	**42.910.036**

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» και στη σημείωση 5.9 «Λοιπές 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.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.766.712	11.389.558
Μεταξύ 2 και 5 ετών	12.702.358	19.459.677
	19.469.071	**30.849.235**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	5.519.257	44.191.408
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.641.685	27.199.711
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.692.155	10.026.255
Σύνολο	**42.853.097**	**81.417.374**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 5,52 εκ. περίπου (2021: € 44,19εκ.) οφείλονται σε μισθώτριες εταιρείες για επενδύσεις που πραγματοποίησαν στα ακίνητα που μισθώνουν. Σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ποσό ύψους 38,7 εκατ. μεταφέρθηκε στις προβλέψεις για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης.

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 2022 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2021	**26.689.970**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	1.085.070
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2021	**27.199.711**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	1.017.304
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.641.685**

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 (2021: € 3 χιλ.) 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 € 9,68 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

	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές Εσωτερικού	15.987.408	15.332.485
Προμηθευτές Εξωτερικού	200.550	98.559
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	6.560.911	5.942.990
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	2.443.198	1.805.362
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	8.455.885	7.745.957
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	1.997.816	934.336
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	552.954
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	505.788
Έσοδα εκποιήσεων	228.961	194.580
Σύνολο	**36.426.748**	**33.156.607**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 6,6 εκ. περίπου (2021: € 5,9 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».
Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 8,5 εκ. περίπου (2021: € 7,7 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

Τα προεισπραχθέντα μισθώματα, τα οποία έχουν εισπραχθεί σε προηγούμενες χρήσεις, αφορούν την αναλογία μισθωμάτων της επόμενης χρήσης.

Τα έσοδα εκποιήσεων αφορούν την προμήθεια της πρώην ΚΕΔ επί εκποιήσεων οι οποίες έως σήμερα δεν έχουν ολοκληρωθεί. Η προμήθεια θα προσαυξήσει τα αποτελέσματα της επόμενης χρήσης υπό την προϋπόθεση της ολοκλήρωσης των συναλλαγών.

Ο λογαριασμός «Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) » ποσού € 2,0 εκ. (2021: € 0,9 εκ.) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων εκτέλεσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων εκκρεμεί η εκκαθάριση του υπολοίπου μετά την διευθέτηση εκκρεμών υποθέσεων έργων που είχαν εκτελεστεί από την πρώην ΚΕΔ σε προηγούμενες χρήσεις ή έργων που παρέμεναν σε εξέλιξη.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**934.336**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	907.439	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	767.907	
Επιχορηγήσεις	769.697	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	2.445.043
Σύνολο πόρων		**3.379.379**
Μείον		
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	519.390	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	862.173	1.381.562
		1.997.816

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

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πιστωτές Διάφοροι	2.646.655	3.474.419
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	15.633	17.131
Διάφοροι φόροι – τέλη	2.302.738	1.467.246
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	656.547	777.110
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	243.681	355.640
Σύνολο	**5.901.794**	**6.128.085**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	2.149.717	1.719.246
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	3.212.531	2.500.295
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	790.719	1.901.591
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	861.435	397.951
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	3.180.554	701.765
Έσοδα από μισθώματα	37.359.932	29.557.651
Λοιπά έσοδα	924.625	667.669
Σύνολο	**48.479.516**	**37.446.172**

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

Κατά την συγκρίσιμη περίοδο (χρήση 2021) στο κονδύλι «Έσοδα από μισθώματα» είχε συμπεριληφθεί 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 2022 και 2021 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		9.774.894	9.849.286
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.477.917	2.425.756
Παροχές τρίτων		2.014.445	1.657.173
Λοιποί φόροι - τέλη		478.115	372.026
Διάφορα έξοδα		691.834	576.170
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.832.609	1.799.664
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	552.406	484.605
Έσοδα από ιδιόχρηση		(2.760)	(652)
Σύνολο		**18.819.460**	**17.164.027**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		5.404.709	5.410.403
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.125.343	2.933.477
Παροχές τρίτων		3.160.813	2.849.848
Λοιποί φόροι - τέλη		940.011	639.550
Διάφορα έξοδα		369.685	286.503
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	173.530	152.498
Σύνολο		**14.174.090**	**12.272.278**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021 - 31/12/2021**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		2.033.619	2.035.762
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.716	4.652
Παροχές τρίτων		513.242	388.217
Λοιποί φόροι - τέλη		302.343	205.698
Διάφορα έξοδα		407.374	333.377
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	99.193	86.989
Σύνολο		**3.360.488**	**3.054.695**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	47.544	101.234
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	843.466	480.560
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	575.330	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	63.561	4.693.605
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	-	138.582
Σύνολο	**1.529.901**	**5.989.312**

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.573.178	6.488.965
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	257.288.219	132.916
Σύνολο	**264.861.396**	**6.621.881**

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	280.763	286.999
Έκτακτες ζημίες	310	1.138.390
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	731.118	1.285.690
Σύνολο	**1.012.191**	**2.711.079**

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	408.939	-
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	1.519.143	1.434.933	1.519.143	1.434.933
Τόκοι υπερημερίας	854.003	896.713	854.003	896.713
Σύνολο	**2.373.147**	**2.331.646**	**2.782.086**	**2.331.646**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους €1,52 εκ., το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους €0,85 εκ..

Την προηγούμενη 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..

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	14.338	30.594
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	628	976
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	204.061	882.117
Σύνολο	**219.027**	**913.687**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 204 χιλ. και αντίστοιχα € 882 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:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	18.003.900	18.844.563
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.208.483	1.279.337
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.302.004	2.366.419
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	28.356	48.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	33.974.447	31.786.082
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.391.946	1.542.116
Σύνολο	**56.909.136**	**55.866.873**

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και τη χρήση 2011. Ο τελευταίος φορολογικός έλεγχος αφορούσε τις χρήσεις 2005 έως 2011. Για τις χρήσεις 2016, 2017,2018, 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 τη χρήση 2022, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σε κάθε περίπτωση και σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης.

Σημειώνεται ότι 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 € 340 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. Κατά την υφιστάμενη δικαστική διένεξη με την μισθώτρια, έχουν ασκηθεί οι κατωτέρω υπό 1 - 8 αγωγές:

1) Με την από 9.8.2018 ασκηθείσα κατά της ΕΤΑΔ αγωγή τους, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., μαζί με την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και την ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ζητούσαν, μεταξύ άλλων, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το ποσό των €52.161.634 ως διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010-2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της παρακείμενης έκτασης, το ποσό των €24.952.181,31 μετά τελών χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως από 1.1.2003, το ποσό του €1.229.420,44 πλέον τέλος χαρτοσήμου 2,4% νομιμοτόκως, το χρηματικό ποσό των €5.000.000 ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των €9.522.527 για την υλική ζημία που υπέστη καθώς και ποσό €5.000.000 ως χρηματική ικανοποίηση, λόγω ηθικής βλάβης ήτοι συνολικά €14.522.527 και να υποχρεωθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό του €1.000.000 ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης.

Η 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 με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής, το ποσό των €21.209.354 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 του €1.045.007 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 για δικαστική δαπάνη και σε όλες τις ως άνω εταιρείες το ποσό των €69.300. Επιπλέον, καταδικάζει την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» να καταβάλει στην ΕΤΑΔ το ποσό των €20.000 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των €290.000.

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 κύρια αγωγή ακύρωσης και η συμπληρωματική αγωγή ακύρωσης συζητήθηκαν την 12.03.2020 σε ένα πινάκιο 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. Κατά της υπ' αριθ. 3747/2021 απόφασης του Εφετείου Αθηνών, η ΕΤΑΔ κατέθεσε την από 07.02.2022 και με ΓΑΚ: 121/2022 αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, που συζητήθηκε την 30.01.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

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 με την οποία ζητούσαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην Αττικός Ήλιος ΑΕ το χρηματικό ποσό των €258.753.105 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, στην Ήλιος ΑΕ το ποσό των €5.000.000 και στην Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ το ποσό των €3.000.000.

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 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 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 και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ που όρισε στο ποσό των €60.000.

Κατά της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η ΕΤΑΔ άσκησε ενώπιον του Εφετείου Αθηνών την από 19.02.2020 αγωγή ακύρωσης, άλλως αναγνώρισης της ανυπαρξίας της υπ' αριθμ. 24/2019 Διαιτητικής Αποφάσεως η οποία συζητήθηκε την 02.06.2022 και δημοσιεύθηκε η υπ΄αριθ. 1892/2023 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που απέρριψε την αγωγή ακύρωσης της ΕΤΑΔ. Κατά της απόφασης αυτής θα ασκηθεί αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ.

3) 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 10.07.2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία ζητούσαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των €66.987.803,20 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 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 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 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 €66.987.803,15, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των €850.000 ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των €69.300 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 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους €100.000.

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 κατά την δικάσιμο της 04.05.2023, αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024 για να συνεκδικαστεί με τους με τους από 02.05.2023 και με ΓΑΚ:3910/2023 Πρόσθετους λόγους αγωγής ακύρωσης της ΕΤΑΔ.

4) 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 10.04.2019 αγωγή, με την οποία ζητούσαν, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των €26.552.304 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 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 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 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, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των €700.000 ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των €69.300 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 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους €150.000.

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 κατά την δικάσιμο της 04.05.2023, αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024 για να συνεκδικαστεί με τους από 02.05.2023 και με ΓΑΚ:3909/2023 Πρόσθετους λόγους αγωγής ακύρωσης της ΕΤΑΔ.

5) 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 07.05.2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία ζητούσαν να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην πρώτη εξ αυτών το ποσό των €352.670.184,83, 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, 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, να καταδικασθεί η ΕΤΑΔ να καταβάλει στην τρίτη εκ των εταιρειών συνολικά το ποσό των €10.000.000 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 με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής μέχρις εξοφλήσεως, καθώς και μέρος τη δικαστικής δαπάνης ύψους €1.400.000 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 και την «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ, που την ορίζει στο ποσό των €60.000.

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 συζητήθηκε κατά την δικάσιμο της 02.06.2022 και δημοσιεύθηκε η υπ΄αριθ. 1893/2023 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που απέρριψε την αγωγή ακύρωσης της ΕΤΑΔ. Κατά της απόφασης αυτής θα ασκηθεί αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ.

6) 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 12.5.2019 διαιτητική αγωγή, με την οποία η ζητούσαν να αναγνωρισθεί ότι η ΕΤΑΔ υποχρεούται να καταβάλει το ποσό των €21.980.000, 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 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 ως χρηματική ικανοποίηση από ηθική βλάβη στην πρώτη των εναγουσών και το ποσό των €5.000.000 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, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στην «Αττικός Ήλιος ΑΞΤΕΝΕ» το ποσό των €600.000 ως δικαστική δαπάνη και υποχρέωσε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ενάγουσες το ποσό των €69.200 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 και την «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης της ΕΤΑΔ ύψους €100.000.

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 κατά την δικάσιμο της 04.05.2023, αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024.

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. 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, στην β' €5.000.000 και στην γ' €15.000.000.

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, στην «Τουριστική Ξενοδοχειακή Εμπορική ΑΕ» το ποσό του €1.000.000 και στην «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος ΑΕ» το ποσό των €10.000.000, καθώς και το ποσό των €250.000 για δικαστική τους δαπάνη και το ποσό των €69.300 ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και του γραμματέα.

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 κατά τη δικάσιμο της 04.05.2023 αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 11.01.2024.

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 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 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 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. Επίσης, καταδίκασε την ΕΤΑΔ να καταβάλει στις ως άνω εταιρείες το ποσό των €27.720 ως αμοιβή του επιδιαιτητή, των διαιτητών και της γραμματέως.

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 συζητήθηκε κατά την δικάσιμο της 02.06.2022 και δημοσιεύθηκε η υπ΄αριθ. 1891/2023 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που απέρριψε την αγωγή

ακύρωσης της ΕΤΑΔ. Κατά της απόφασης αυτής, έστω και εάν δεν υπάρχει οικονομική επιβάρυνση της ΕΤΑΔ, θα ασκηθεί αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ λόγω του σκεπτικού της.

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 1) 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.

6.3. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου

Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις για επένδυση κεφαλαίου που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31/12/2022.

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 :

	31/12/2022	**31/12/2021**
Έως ένα (1) έτος	9.393	46.865
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	39.981	39.882
	49.375	**86.747**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	8.000	13.000

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	2.480	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	371.477	60.013

	31/12/2022	**31/12/2021**
Πελάτες	353.451	74.416

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	2.635

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	28.100	28.100

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	7.077.673	3.327.340
Έσοδα από μερίσματα	341.550	-

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Πελάτες (μισθώματα)	-	550.319

	1/1/2022 - 31/12/2022	**1/1/2021- 31/12/2021**
Έσοδα από μισθώματα	1.322.704	676.040
Έσοδα από μερίσματα	67.389	

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2021- 31/12/2021**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.719.213	1.582.899

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 453.373 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 ανήλθαν στα € 409.390.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.265.840 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2021 – 31/12/2021 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.173.509.

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

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

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

- Υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, συνολικής έκτασης 332.137,34 τ.μ., στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, έναντι ποσού 37,3 εκατ..
- Ολοκληρώθηκε η συμφωνία για την μακροχρόνια μίσθωση της Ακτής Βάρκιζας (οργανωμένη και ελεύθερη) έναντι ετησίου ανταλλάγματος 1,16 εκατ. και ποσοστού 6% επί του κύκλου εργασιών.
- Υπεγράφη η σύμβαση μίσθωσης του Σταθμού Αυτοκινήτων Θεσσαλονίκης έναντι ετήσιου μισθώματος 447 χιλ..
- Εκμισθώθηκαν αιγιαλοί χαρακτηρισμένοι ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, έναντι συνολικού ετησίου μισθώματος περίπου 2 εκατ.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες για την πώληση ακινήτων ή μεριδίων αυτών, συνολικού ύψους 1,8 εκατ. και αναμένεται η υπογραφή των συμβολαίων.
- Ολοκληρώθηκαν οι διαγωνισμοί για το Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου, Camping Κουρούτας και Camping Φαναρίου Ροδόπης.
- Εκκίνησε η λειτουργία ως Υποκατάστημα της Εταιρείας το Φρούριο Μπούρτζι στο Ναύπλιο.
- Η Εταιρεία προχώρησε σε οργανωτική αναδιάρθρωση και αλλαγή του Οργανογράμματος της.
- Εγκρίθηκε και βρίσκεται σε εξέλιξη πρόγραμμα εθελουσίας αποχώρησης προσωπικού της Εταιρείας.
- Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.5.2023 συνεδρίαση του Δ.Σ. της ΕΤΑΔ Α.Ε. εγκρίθηκαν, κατόπιν σχετικής Εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας και η μετονομασία της σε Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, βάσει των νέων αρμοδιοτήτων, όπως ορίστηκαν από τον Μοναδικό Μέτοχο ΕΕΣΥΠ Α.Ε., για την εποπτεία των εργασιών και αποτελεσμάτων και του Τομέα Διαχείρισης Κινδύνων.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 23.10.2023.

Αθήνα, 23.10.2023

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος και εκτελών χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου**
Γρηγόριος Αναστασιάδης	Παναγιώτης Μπαλωμένος
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Νικόλαος Κουκής Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α΄ Τάξης 65254	Ευάγγελος Μαυρογιάννης Αρ.μητρώου Αδείας 0085923

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