Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.09.23 14:27:51 EEST
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,23/09/2024
Αριθ. Πρωτ.:3380427

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 **23/09/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4455216 οι εγκεκριμένες από την 05/09/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4455217 η από 05/09/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

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.

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 αποτελεί 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 2023

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2023

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 11.07.2024 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 31.12.2023, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1.1.2023 έως 31.12.2023.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 22
1. Οικονομικές Καταστάσεις 26
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 26
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 27
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 29
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 30
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 31
2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 32
3. Σύνοψη Ουσιωδών και Λοιπών Λογιστικών Πολιτικών 33
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 33
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 33
3.3. Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές 35
3.3.1. Ενοποίηση 35
3.3.2. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 36
3.3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα 36
3.3.4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 37
3.3.5. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 38
3.3.6. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 38
3.3.7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 40
3.3.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 40
3.3.9. Μετοχικό κεφάλαιο 40
3.3.10. Επιχορηγήσεις 40
3.3.11. Προβλέψεις 40
3.3.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 41
3.3.13. Αναγνώριση εσόδων 41
3.4. Λοιπές λογιστικές πολιτικές 42
3.4.1. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 42
3.4.2. Αποθέματα 42
3.4.3. Προκαταβολές μισθωμάτων 42
3.4.4. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 42
3.4.5. Μισθώσεις 43
3.4.6. Δάνεια 45
3.4.7. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 45
3.4.8. Διανομή μερισμάτων 45
3.5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 45
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 48
4.1. Κίνδυνος αγοράς 48
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 48
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 48
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 48
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 49
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 49
4.4. Εκτίμηση εύλογων αξιών 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 52
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 57
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 58
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 59
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 60
5.7. Αποθέματα 61

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις ... 61
5.9. Λοιπές απαιτήσεις ... 62
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 63
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 63
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 63
5.13. Λοιπά αποθεματικά ... 63
5.14. Αποτελέσματα εις νέον ... 65
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 65
5.16. Λοιπές προβλέψεις ... 67
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 67
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις ... 68
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 68
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 69
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 69
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις ... 71
5.23. Κύκλος εργασιών ... 71
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 71
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 72
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 72
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 73
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 73
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 73
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 73
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 73
6.1. Μερίσματα ... 74
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 74
6.3. Δεσμεύσεις ... 78
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 78
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 80
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 80

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 1.1.2023 – 31.12.2023

Κύριε Μέτοχε,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού μας, την Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μας, της οποίας ως γνωστόν είστε και ο μοναδικός Μέτοχος, καθώς και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.
Όπως θα αναλυθεί παρακάτω η χρήση 2023 ήταν ιδιαίτερα παραγωγική.

Α.1. Σκοπός και Θεσμικό Πλαίσιο της Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ διαχειρίζεται και αξιοποιεί την ακίνητη περιουσία ιδιοκτησίας της όπως και ιδιοκτησίας άλλων φορέων.

Σημαντικά ακίνητα κατά την 31.12.2023 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 και βεβαίως πλήθος μικρότερων ακινήτων. Τα ακίνητα της Εταιρείας παρουσιάζουν μεγάλη ποικιλία ως προς το μέγεθος, τη μοναδικότητα, τις χρήσεις, τη χωρική διασπορά και τις προοπτικές ανάπτυξής τους.

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.

Σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του Μοναδικού Μετόχου, ο στρατηγικός και επιχειρησιακός σχεδιασμός της ΕΤΑΔ, περιλαμβάνει τα εξής:

- η αποτύπωση, εξυγίανση και η επιτάχυνση του κύκλου ωρίμανσης και αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου της
- η βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων
- ο ψηφιακός μετασχηματισμός
- 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.

<u>Διοικητικό Συμβούλιο</u>

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 από τις 28.11.2022 έως και τις 7.12.2023, ήταν ως 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

**Ο Μ. Κανδαράκης υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.*

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από τις 8.12.2023 είναι ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

**Ο Π. Μπαλωμένος υπέβαλε την παραίτησή του στις 31.05.2024.*

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).

Ηρώ Χατζηγεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Έχει διαγράψει μια αξιοσημείωτη σταδιοδρομία αρκετών ετών έχοντας πλούσια εμπειρία στον κλάδο των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πρωτοστάτησε στο σχεδιασμό στρατηγικής μεγάλων αναπτυξιακών έργων και επενδύσεων και η πορεία της χαρακτηρίζεται από σημαντικούς ρόλους σε αναγνωρισμένους οργανισμούς όπως οι Noval Property ΑΕΕΑΠ, Lamda Development S.A., Goldman Sachs International, The Arts Team @ RHWL (Aedas), Ελληνική Τεχνοδομική Α.Ε.. Είναι κάτοχος πτυχίου Αρχιτεκτονικής (BArch) από το Πανεπιστήμιο Cornell, με πλήρη υποτροφία International Students and Scholars Award, και MBA από το INSEAD.

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. Έχει διαχειριστεί ποικίλα έργα Αναδιοργάνωσης και Βελτίωσης εταιρικών διαδικασιών συνεργαζόμενη 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. Έχει εργαστεί στον Όμιλο Λάτση, στον Όμιλο Κυριάκου Φιλίππου, και στην First Data με αντικείμενο την περιοχή της Ευρώπης και Μέσης Ανατολής (EMEA). 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.

Μάρθα Καββαθά, Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Είναι κάτοχος πτυχίου νομικής από τη Νομική Σχολή του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών (2004) και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος στο εμπορικό δίκαιο (DEA – 2005) και διδακτορικού διπλώματος (2009) στο δίκαιο του ανταγωνισμού από τη Νομική Σχολή του Πανεπιστημίου Paris I – Panthéon Sorbonne. Διαθέτει πολυετή εμπειρία ως νομική σύμβουλος σε θεσμικούς, κρατικούς και ευρωπαϊκούς φορείς, παρέχοντας συμβουλευτικές υπηρεσίες στη διαχείριση δημόσιας περιουσίας, σε θέματα αποκρατικοποιήσεων και εποπτείας χρηματοπιστωτικού συστήματος. Έχει εξειδίκευση στο εποπτικό δίκαιο καθώς και στο δίκαιο του ανταγωνισμού και έχει διατελέσει αναπληρωματικό μέλος της Επιτροπής Ανταγωνισμού (2012-2017).

Μαρία Ιωαννίδου, Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Είναι CEO και Country Manager στα Καταστήματα Αφορολογήτων Ειδών, εταιρεία 100% θυγατρική του Ελβετικού ομίλου AVOLTA. Διαθέτει πτυχίο Χημικού Μηχανικού από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, καθώς και MBA από το ALBA. Έχει εργαστεί επί 16 χρόνια στην Alpha Bank ξεκινώντας από το Dealing room και αναλαμβάνοντας στη συνέχεια υψηλόβαθμες θέσεις σε διάφορα τμήματα της τράπεζας όπως στο Treasury, Corporate Banking αλλά και στα Κοινοπρακτικά δάνεια και στο Wholesale Banking. Το 2013 ανέλαβε το ρόλο της CFO στη νεαποκτηθείσα από την AVOLTA (τότε DUFRY), Καταστήματα Αφορολογήτων Ειδών (ΚΑΕ). Τ0 2019 αποχώρησε από την ΚΑΕ για να αναλάβει χρέη CFO στη DIMAND ενώ το 2022 μετά την εισαγωγή της εταιρείας στο χρηματιστήριο, ανέλαβε το ρόλο της Chief Business Development Officer στην Εταιρεία. Το 2023 επέστρεψε στην Καταστήματα Αφορολογήτων ειδών ως CEO αποδεχόμενη την πρόσκληση της Διοίκησης του Ομίλου Avolta να υποστηρίξει τον όμιλο στην νέα εποχή που ξεκίνησε μετά την εξαγορά και της Autogrill, και στο όραμά της Εταιρείας να προσφέρει στους ταξιδιώτες μια ολοκληρωμένη εμπειρία ταξιδιού με υπηρεσίες τόσο στο travel retail όσο και στο F&B.

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 και Κινδύνων
Κατά τη διάρκεια της χρήσης (1/1/2023 έως 31/12/2023), η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων είχε ως εξής:

1. Άννα Σαΐπη, μη εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ και Πρόεδρος Επιτροπής
2. Κοσμάς Λιάρος, Εξωτερικό Μέλος Επιτροπής
3. Σπυρίδων Ρουβάς, μη εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ, ορισθείς ως Μέλος της Επιτροπής την 25η Μαΐου 2023.

Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.05.2023 Συνεδρίαση του ΔΣ της Εταιρείας εγκρίθηκε ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής και το Πλαίσιο Συνεργασίας της με την Επιτροπή της Μετόχου ΕΕΣΥΠ Α.Ε.

Συγκεκριμένα, εγκρίθηκε:
- Μετονομασία της Επιτροπής Ελέγχου (ΕΕ) σε Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων (ΕΕΚ).
- Νέα αρμοδιότητα, με την ενσωμάτωση της εποπτείας του πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων και του Τομέα Διαχείρισης Κινδύνων.
- Μεταφορά των αρμοδιοτήτων εποπτείας του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης στην εκτελεστική Διοίκηση.

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.

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.3. Οργανωτική Δομή
Μετά την κατά τη διάρκεια της χρήσης κατάργηση των Γενικών Διευθύνσεων, η Οργανωτική Δομή περιλαμβάνει τις κάτωθι Διευθύνσεις που αναφέρονται στη Διευθύνουσα Σύμβουλο:
- Διεύθυνση Στρατηγικού Σχεδιασμού
- Διεύθυνση Ωρίμανσης & Αξιοποίησης Ακινήτων
- Διεύθυνση Μητρώου
- Διεύθυνση Τεχνικής Διαχείρισης
- Διεύθυνση Παρακολούθησης Συμβάσεων & Ακινήτων
- Διεύθυνση Εξυγίανσης Χαρτοφυλακίου
- Νομική Υπηρεσία
- Διεύθυνση Επιχειρηματικών Μονάδων
- Οικονομική Διεύθυνση
- Διεύθυνση Πληροφορικής
- Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού & Υποστηρικτικών Λειτουργιών

Α.4. Απολογισμός χρήσης 2023
1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των 55,54 εκατ. έναντι ποσού 48,48 εκατ. την προηγούμενη χρήση (+15%). Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας και κατά το 2023 παρουσιάζουν αύξηση κατά 21% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2023 σε 52,41 εκατ. έναντι 302,23 εκατ. τη χρήση 2022 και αναλύεται παρακάτω.

Λειτουργικό Κόστος

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**2023**	**2022**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	17.368	18.819	(1.452)
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	13.879	14.174	(296)
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.836	3.360	(524)
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	11.135	264.861	(253.726)
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	7.191	1.012	6.179
Λειτουργικό Κόστος	**52.409**	**302.228**	**(249.819)**

Κατά την χρήση 2022 αναγνωρίστηκε έξοδο πρόβλεψης ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις και λόγο αυτού τα περσινά έξοδα ήταν αυξημένα σε σχέση με τα φετινά.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας ανήλθαν σε 47,01 εκ. έναντι ζημιών ύψους 207,98 εκατ. το 2022. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την πρόβλεψη ύψους 257,3 εκατ. που προαναφέρθηκε.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2023 σε 5,65 εκατ., τα οποία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι 2,78 εκατ. το 2022. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2023 σε 389 χιλ. έναντι 219 χιλ. το 2022.

Τα κέρδη μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση σε 52,27 εκατ. έναντι ζημιών ύψους 205,41 εκατ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή 257,69 εκατ.. Εάν δεν ληφθούν υπόψη οι Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης τότε τα αντίστοιχα μεγέθη ανέρχονται σε 63,41 το 2023 έναντι 59,45 το 2022.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2023 ανήλθαν σε 1.344 εκατ. έναντι 1.269 εκατ. την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4389/2016, ύψους 70 εκατ. , καθώς και στην θετική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά 35εκατ.. Τέλος, η Εταιρεία ολοκλήρωσε και την πώληση του ακινήτου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά με αρνητική επίδραση κατά 34 εκατ. στην συνολική αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Κατά τη χρήση 2023, συνεχίστηκε α) η σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων β) η καταγραφή των στοιχείων και χαρακτηριστικών τους γ) η καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση, της μεταβίβασής των εν λόγω ακινήτων στην ΕΤΑΔ και δ) η αποτίμηση και καταχώριση / λογιστικοποίησή τους.

Απαιτήσεις Εταιρείας

Οι Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις κατά την 31.12.2023 ανήλθαν σε 43,16 εκατ. έναντι 28,66 εκατ. την 31.12.2022. Από αυτές, ποσό 12,70 εκατ. (2022: 19,46 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. Επιπρόσθετα, ποσό ύψους € 22,39 αφορά μακροπρόθεσμή απαίτηση αναφορικά με την πώληση του ακινήτου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό μέρος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2023 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των 22,90 εκατ. έναντι 24,89 εκατ. την 31.12.2022.

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2023 στο ποσό 1.057,50 εκατ. έναντι ποσού 946,18 εκατ. της χρήσης 2022. Η μεταβολή των ιδίων κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στα αποτελέσματα χρήσης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια της χρήσης 135 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.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2023 ανέρχεται στο ποσό των 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Την 31.12.2023 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε 458,93 εκατ. έναντι 467,87 εκατ. την 31.12.2022. Αναλυτικότερα την 31.12.2023 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των 56,44 εκατ. (2022: 53,71 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των 402,48 εκατ. (2022: 414,16 εκατ.). Η μείωση των μακροπροθέσμων οφείλεται κυρίως σε αποπληρωμές των δανείων και χρήση προβλέψεων ύψους 5,9 εκατ. για επίδικες υποθέσεις.

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 12,70 εκατ. αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια και έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου η δε αποπληρωμή τους επιβαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό 6,66 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 NORTH STAR ENTERTAINMENT AE, Lamda Flisvos Marina A.E και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

		ΟΜΙΛΟΣ		
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2023**	**%**	**31/12/2022**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	172.116.068	11,40%	145.365.237	10,32%
Σύνολο ενεργητικού	1.509.253.347		1.408.663.918	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.337.137.279	88,60%	1.263.298.681	89,68%
Σύνολο ενεργητικού	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427	228,87%	940.795.204	201,08%
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920		467.868.713	
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920	30,41%	467.868.714	33,21%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427	69,59%	940.795.204	66,79%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427	78,55%	940.795.204	74,47%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.337.137.279		1.263.298.681	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	50.574.109	4,82%	-210.454.813	-22,37%
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427		940.795.204	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	47.010.252	3,11%	-207.976.971	-14,76%
Σύνολο ενεργητικού	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ταμειακά διαθέσιμα	147.682.069	261,66%	119.129.574	221,80%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	56.440.975		53.711.216	

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2023**	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ %**	**31/12/2022**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	172.116.068	11,35%	145.365.237	10,28%
Σύνολο ενεργητικού	1.516.426.152		1.414.045.312	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.344.310.084	88,65%	1.268.680.075	89,72%
Σύνολο ενεργητικού	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232	230,43%	946.176.601	202,23%
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920		467.868.712	
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920	30,26%	467.868.712	33,09%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232	69,74%	946.176.601	66,91%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232	78,66%	946.176.601	74,58%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.344.310.084		1.268.680.075	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	52.272.038	4,94%	-205.413.913	-21,71%
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232		946.176.601	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	47.010.252	3,10%	-207.976.972	-14,71%
Σύνολο ενεργητικού	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ταμειακά διαθέσιμα	147.682.069	261,66%	119.129.574	221,80%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	56.440.975		53.711.214	

Α.5. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Α.5.1 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.5.1.1. 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.5.1.2. 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.5.1.3. 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.5.2. 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.6. 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 έως το Σεπτέμβριο 2023
15.	Μπούρτζι, Ναύπλιο

Την 31.12.2023 η Εταιρεία διατηρεί την 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.7. 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.8. 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.9. Κανονιστικά Θέματα

Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από

- Το Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Την Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας
- Την Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων

Α.10. 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.

Α.11. Έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2023

Ενέργειες

- 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.
- Εισαγωγή διατάξεων προς το Υπουργείο Οικονομικών (επιστροφή του δικαιώματος διαχείρισης ΤΔΚ από την ΕΤΑΔ, είσπραξη εξόδων διαχείρισης για τα ακίνητα κυριότητας ΤΑΙΠΕΔ)
- Η Εταιρεία εφάρμοσε Πρόγραμμα Εθελουσίας Αποχώρησης Προσωπικού.

Αριθμός εργαζομένων 31.12.2022	341
Αριθμός εργαζομένων 31.12.2023	250
Αριθμός εργαζομένων 31.01.2024	245

Το κόστος του Προγράμματος έχει εκτιμηθεί ότι θα αποσβεστεί σε περίπου 3 έτη.

Πιστωτικός έλεγχος - Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Κατά τη διάρκεια του 2023, 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 5,95 εκατ.
- Σε 7 διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 0,847 εκατ.
- Σε 35 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου 3,637 εκατ.

Α.12. 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 2023, 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.

Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση ακινήτων και παραχωρήσεις με αντάλλαγμα που ολοκληρώθηκαν μετά την υπογραφή σχετικών συμβάσεων:

- Υπέργειος σταθμός αυτοκινήτων 850 θέσεων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης
- Ακτή Βάρκιζας
- Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου
- Τουριστικό Περίπτερο Παλαιοκαστρίτσας Κέρκυρας
- 178 συμβάσεις τμημάτων παλαιών αιγιαλών
- 130 συμβάσεις για τμήματα αιγιαλού-παραλίας στη Ρόδο
- 33 συμβάσεις λοιπών τμημάτων αιγιαλού και παραλίας χαρακτηρισμένων ως ΤΔΚ
- Μίσθωση στο Δήμο Αθηναίων της κεντρικής αγωνιστικής αρένας του Ολυμπιακού Κέντρου Γουδή
- Μίσθωση στο Δήμο Παγγαίου 8 θέσεων εγκατάστασης και λειτουργίας αναψυκτηρίων στον παλαιό αιγιαλό ΑΒΚ 3408
- Παραχώρηση στην Περιφέρεια Αττικής της χρήσης τμημάτων του παραλιακού μετώπου Αττικής για την υλοποίηση ποδηλατόδρομου-πεζόδρομου

Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση ακινήτων για τους οποίους αναδείχθηκαν ανάδοχοι:

- Camping Φαναρίου Κομοτηνής
- Camping Κουρούτας Ηλείας
- Τουριστικό Περίπτερο Καρλοβασίου Σάμου
- ΑΒΚ 6 Ηρακλείου - Κτίριο Α
- ΑΒΚ 6 Ηρακλείου - Κτίριο Β
- Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου
- Τουριστικό Περίπτερο Παλαιοκαστρίτσας Κέρκυρας
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Τσαγκαράδας Πηλίου
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Καρτερού Ηρακλείου
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Ξάνθης

Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση ακινήτων

- Τμήμα του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου που περιλαμβάνει το κλειστό γήπεδο ΤΑΕ KWON DO, το Γυάλινο Κτίριο και την Πλατεία Νερού
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Κομοτηνής
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Κοζάνης
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Καλεντζίου Αχαΐας
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Καστανιάς Κορινθίας
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Πλαταμώνα Πιερίας
- Τουριστικό Περίπτερο Ζαχάρως Ηλείας
- Τουριστικό Περίπτερο Λούρου Ιωαννίνων

Επίσης:

Ανακοινώθηκε πρόσκληση για μίσθωση τμημάτων αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηρισθεί ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (ΤΔΚ), μετά την επιστροφή του δικαιώματος διαχείρισής τους από την ΕΤΑΔ με νομοθετικής ρύθμισης τον Μάρτιο 2023.

Ανακοινώθηκαν 2 Προσκλήσεις για μίσθωση 3 παλαιών αιγιαλών (παραθαλάσσια οικόπεδα κυριότητας ή/και Διοίκησης Διαχείρισης της ΕΤΑΔ). Παράλληλα, συνεχίστηκε η λήψη και διαχείριση αιτημάτων μίσθωσης τμημάτων παλαιών

αιγιαλών για τους οποίους είχαν δημοσιευθεί προσκλήσεις ήδη από το 2022 (43 επιμέρους Προσκλήσεις για μίσθωση 188 παλαιών αιγιαλών).

Συνολικά, το έτος 2023 υπογράφηκαν 387 Συμβάσεις εκμίσθωσης ή παραχώρησης με αντάλλαγμα

Πωλήσεις ακινήτων
Προκηρύχθηκαν ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την πώληση και υπεγράφησαν οι σχετικές συμβάσεις, μεταξύ άλλων των εξής ακινήτων:
- Οικόπεδο στο Κουκάκι - Παναιτωλίου 12
- Μερίδια εξ αδιαιρέτου 5 ακινήτων στη Θεσσαλονίκη

Αποφασίστηκε η πώληση του ακινήτου:
- Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο στην Ιξιά Ρόδου

Επίσης υπογράφηκε η σύμβαση αγοραπωλησίας του ακινήτου:
- Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Παρατάθηκαν οι συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 369, 381 Πιερίας - τμήμα έκτασης 621,78 τ.μ. του ΑΒΚ 369 και τμήμα έκτασης 777,60 τμ του ΑΒΚ 381
- ΑΒΚ 350 Πιερίας - τμήμα εμβαδού 129,03 τ.μ.
- ΑΒΚ 547 Λέρου Δωδεκανήσου - τμήμα έκτασης 58.447,40 τ.μ.
- ΚΜ 197 στο Παλιούρι Χαλκιδικής - έκταση 1.742,77 τ.μ. μετά του έμπροσθεν αυτής αιγιαλό
- ΚΜ 251 στο Παλιούρι -Χαλκιδικής -έκταση 1.243,89 τ.μ., μετά του έμπροσθεν αυτής αιγιαλό
- Τμήμα αιγιαλού εμβαδού 30 τ.μ. στο τουριστικό ακίνητο στο Παλιούρι Χαλκιδικής
- ΑΒΚ 3545 Καβάλας - τμήμα 150,00 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού έκτασης 499,10 τ.μ. έμπροσθεν του τουριστικού ακινήτου στο Παλιούρι Χαλκιδικής
- ΑΒΚ 3206 Θεσσαλονίκης - τμήμα 15.905,62 τ.μ.
- ΑΒΚ 2926 Αττικής - κατάστημα 173,27 τ.μ.
- ΑΒΚ 2970 Αττικής - διαμέρισμα 59,60 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 796,81 τ.μ. έμπροσθεν του τουριστικού ακινήτου στο Παλιούρι Χαλκιδικής
- ΑΒΚ 1656 Αττικής – τμήμα 6.710 τ.μ.

Τροποποιήθηκαν οι συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- Τουριστικός Λιμένας Μαρίνα Βουλιαγμένης
- ΑΒΚ 382 Λακωνίας - τμήμα 3.795,56 τ.μ.
- ΑΒΚ 992 Αχαΐας – τμήμα 3.690 τ.μ.

Διαχείριση Συμβάσεων μίσθωσης ή παραχώρησης ακινήτων:
Κατά τη διάρκεια του έτους, η εταιρεία διαχειρίστηκε 1240 συμβάσεις μίσθωσης και 1427 συμβάσεις παραχώρησης.

Αυτοψίες:
Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρεία προχώρησε σε 145 επιτόπιες αυτοψίες.

<u>Εξυγίανση Χαρτοφυλακίου:</u>
- Με την από 16.11.2023 απόφαση του Δ.Σ., 3.164 ακίνητα στην Αποξηραμένη Λίμνη Φενεού στο Φενεό του Ν. Κορινθίας, διαγράφηκαν από το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας της ΕΤΑΔ, επειδή αυτά, σύμφωνα με την από 13.11.2023 Γνωμοδότηση του Καθηγητή της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, κ. Λάμπρου Κιτσαρά, ουδέποτε περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ, καθώς ανήκουν ήδη από το έτος 1986 σε ιδιώτες και Κοινότητες, το δε Ελληνικό Δημόσιο ρητώς δεν έχει οποιαδήποτε αξίωση ή διεκδίκηση (άρθρο 28 του Ν.1644/1986).
- Με την από 16.11.2023 απόφαση του Δ.Σ., ανακλήθηκαν προηγούμενες αποφάσεις αυτού κατά το μέρος που αφορούν στην καταχώρηση/εγγραφή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ επί των ακινήτων με ΑΒΚ 2264, 1142, 1579, 1650 και 2591 (ακίνητα ΥΠΠΟ), προκειμένου αυτά να επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, αφού σύμφωνα με την από 13.11.2023 Γνωμοδότηση του Καθηγητή της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, κ. Λάμπρου Κιτσαρά, διαπιστώθηκε ότι εκ πλάνης είχαν αυτές εκδοθεί, δεδομένου ότι ουδέποτε συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του νόμου για την κτήση κυριότητας από την ΕΤΑΔ.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Οι σημαντικότερες πληροφορίες για τις Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας για το 2023 παρατίθενται ως εξής:

- Σπήλαια Διρού: Αύξηση σχεδόν 50% στην επισκεψιμότητα των Σπηλαίων και 68% στα έσοδα. Τα συνολικά αποτελέσματα επιβαρύνθηκαν λόγω της εθελουσίας
- Ακτή Βουλιαγμένης: αύξηση 33% στο EBITDA και 5,5% στα εισιτήρια
- Φρούριο Μπούρτζι Ναυπλίου: Η ΕΤΑΔ σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού, με το οποίο υπέγραψε σχετικό μνημόνιο, λειτούργησε μετά από δεκαετίες το εν λόγω μνημείο, μετά την ολοκλήρωση των έργων συνολικής ανακαίνισής του. Σχεδόν 40.000 επισκέπτες από τις 18/8 έως τις 31/12/2023.
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Η ΕΤΑΔ Α.Ε. υπέβαλε τον Νοέμβριο του 2023 αίτηση ενίσχυσης στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για το επενδυτικό σχέδιο: «Εκσυγχρονισμός του εναέριου Αναβατήρα Ηρακλή Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού» με σκοπό την αντικατάσταση του εν λόγω αναβατήρα με νέο/σύγχρονο. Παράλληλα στις πίστες του ΧΚΠ διοργανώθηκαν σημαντικοί διεθνείς αγώνες χιονοδρομίας. Παρά την περιορισμένη χιονόπτωση το Κέντρο λειτούργησε πάνω από 100 μέρες και φιλοξένησε άνω των 113.000 επισκεπτών και χιονοδρόμων.
- Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας – Καϊμακτσαλάν: Η ΕΤΑΔ Α.Ε. υπέβαλε τον Δεκέμβριο του 2023 αίτηση ενίσχυσης στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για το επενδυτικό σχέδιο: «Αναβάθμιση υποδομών Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρα» με σκοπό την βελτίωση των υποδομών του χιονοδρομικού, τον εκσυγχρονισμό των διαθέσιμων υπηρεσιών και την αύξηση της επισκεψιμότητας. Το Κέντρο φιλοξένησε πάνω από 17.000 χιονοδρόμους και επισκέπτες.
- Κάμπινγκ Ασπροβάλτας: Ενίσχυση 28% στις διανυκτερεύσεις και σχεδόν 30% αύξηση εσόδων
- Λειτουργία Ιαματικών Πηγών: λειτουργία εντός καλοκαιρινής σεζόν και λειτουργία ΙΠ Υπάτης και Σαββατοκύριακα
- Health & Safety Audit: Διενέργεια ελέγχου Υγείας και Ασφάλειας σε 8 Επιχειρηματικές Μονάδες της εταιρείας:
  - Σπήλαια Διρού,
  - Ακτή Βουλιαγμένης,
  - Μουσείο Αχίλλειο,
  - Μαρίνα Θεσσαλονίκης,
  - Κάμπινγκ Ασπροβάλτας,
  - ΙΠ Καϊάφα,
  - ΙΠ Υπάτης και
  - ΙΠ Αιδηψού

Α.13. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Κατά το 2023 η ΕΤΑΔ τιμολόγησε το ποσό των 398 χιλ. για δαπάνες φύλαξης και συντήρησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ, ποσό 58χιλ. για λοιπές υπηρεσίες, καθώς και το ποσό των 20,2 χιλ. για υπηρεσίες που παρείχε, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 2013 σύμβασης μεταξύ των δύο εταιρειών.

Α.14. 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

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. Το έργο συμβασιοποιήθηκε την 23.03.2021 με προβλεπόμενη διάρκεια εκτέλεσης 24 μήνες. Με απόφαση του ΔΣ της ΕΤΑΔ δόθηκε παράταση έως την 23.11.2023. Την 24.11.2023 κατατέθηκε από τον ανάδοχο αίτημα διάλυσης της σύμβασης.

Σπήλαια Διρού

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 από 9 υποέργα (στα 5 εξ αυτών δικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Με την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων διαδικασιών, ο Ανάδοχος υπέγραψε σύμβαση στις 27.05.2020, διάρκειας 26 μηνών. 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. Στις 22.11.2021 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ έθεσε την Πράξη σε καθεστώς επιτήρησης. Με την από 16.11.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της από 27.05.2020 Σύμβασης με την Ανάδοχο εταιρεία του έργου. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής.

Λίμνη Καϊάφα

Η Πράξη «Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται 5 υποέργα (στα 3 εξ αυτών δικαιούχος είναι το 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. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής.

Φανάρι Ροδόπης

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». 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. Σε συνέχεια της από 22.06.2023 απόφασης του ΔΣ εγκρίθηκε παράταση έως την 19.09.2023.

Α. 15. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση ενεργειών πολιτισμού και αθλητισμού και περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης, όπως την διεξαγωγή του Παγκοσμίου Πρωταθλήματος θαλασσίου Σκι 2023 στην Λίμνη Καϊάφα καθώς και του Παγκοσμίου Κυπέλου Ρυθμικής Γυμναστικής 2023 στο πρώην ολυμπιακό ακίνητο ΤΑΕ KWON DO, των πολιτιστικών εκδηλώσεων στον αύλειο χώρο του Κυβερνείου στη Θεσσαλονίκη, του 39ου Φεστιβάλ Μουσικής στο Πήλιο, περιβαλλοντικών δράσεων στην Ακτή Βουλιαγμένης κλπ. Επιπλέον η ΕΤΑΔ συμμετείχε στη δράση του Εθνικού Επενδυτικού Ταμείου (Υπερταμείου) για την αποστολή βασικών αγαθών στους πληγέντες από τον σεισμό στην Τουρκία, σε συνεργασία με την Πρεσβεία της Τουρκίας.

Α.16. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

Ο Ψηφιακός μετασχηματισμός αποτελεί προτεραιότητα της λειτουργίας της Εταιρείας, έχοντας ως βασικό στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.

Για το 2023 οι κύριες ενέργειες ψηφιακού μετασχηματισμού ήταν οι εξής:

- Προμήθεια σύγχρονου συστήματος διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων Real Estate Asset, Project & Facility Management
- Προμήθεια συστήματος ασφαλείας λογαριασμών Privileged Access management (PAM)
- Προμήθεια συστήματος Υποδοχής αιτήσεων πολιτών/πελατών, με διασύνδεση στην εφαρμογή ΣΗΔΕ Docutracks
- Προμήθεια πλατφόρμας για Security Ratings (βαθμολόγηση IT ασφάλειας) & Analytics, για την ποσοτικοποίηση και μείωση του ρίσκου της κυβερνοασφάλειας.

Α.17. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.05.2023 Συνεδρίαση του ΔΣ της Εταιρείας εγκρίθηκε ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και το Πλαίσιο Συνεργασίας της με την Επιτροπή της Μετόχου ΕΕΣΥΠ Α.Ε.

Κατά τη χρήση του 2023 η ΕΤΑΔ προχώρησε στην υπογραφή Μνημονίων Συνεργασίας με α) ΤΕΕ & ΤΣΜΕΔΕ και β) Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης & Κτηματολόγιο Α.Ε .

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 2023 που αφορούσαν την κατάσταση των διορθωτικών ενεργειών /σχεδίων δράσης οι οποίες είχαν συμφωνηθεί με τα αρμόδια στελέχη των ελεγχόμενων μονάδων ή και ελέγχων τρίτων.
- Εκδόθηκαν τέσσερεις απολογιστικές εκθέσεις πεπραγμένων.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων για τον καθορισμό του Ετησίου Πλάνου Ελέγχων του 2024 και την έγκρισή του από την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων.
- Υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων και συνεργασία με την ΜΕΕ Υπερταμείου σε διάφορα θέματα ελεγκτικού ενδιαφέροντος.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

- Εφαρμογή έξι νέων πολιτικών και καταγραφή είκοσι τριών επιχειρησιακών διαδικασιών.
- 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.18. 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 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 2024 ο επιχειρηματικός σχεδιασμός προβλέπει:
Ολοκλήρωση της 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.
3. για πώληση 20 αστικών ακινήτων.

Α.19. Μεταγενέστερα γεγονότα

Μέσα στο 2024, η Εταιρεία έλαβε κατασχετήριο από το Δήμο Μαραθώνα για το ποσό των € 1.050.016, που προέρχεται από υποχρεώσεις από δημοτικά τέλη. Η Εταιρεία θα προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, προκειμένου να διευθετηθεί το άνω ζήτημα.

Α.20. 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.

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	10.000	8.000

	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	3.720	2.480

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	475.663	371.477

	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	508.939	353.451

ii) Συγγενείς εταιρείες

NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	15.035	2.635

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Λοιπά έξοδα	30.000	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες (μισθώματα)		28.100
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	13.403	
Απαιτήσεις από μερίσματα	455.717	341.550

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα	7.609.059	7.077.673
Έσοδα μητρικής από μερίσματα	455.717	341.550

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις από μερίσματα	133.753	67.389
Πελάτες (μισθώματα)	87.326	-

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022

Έσοδα από μισθώματα	1.460.127	1.322.704
Έσοδα από μερίσματα	133.753	67.389

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.702.310	1.719.213

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 285.613 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανήλθαν στα € 453.373.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.265.840.

Αθήνα, 11.07.2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

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 2023, 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 τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών.

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 2023, 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 την απόφαση υπ’ αριθ. 3747/2021 του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή-προσφυγή της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της διαιτητικής απόφασης 20/2019 συνολικού ποσού € 57 εκατ, ενώ με την απόφαση υπ’ αριθ. 533/2024 του Αρείου Πάγου απορρίφθηκε και η αίτηση αναίρεσης της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της παραπάνω απόφασης.
   Με τις υπ’ αριθ. 1892/2023 και 1893/2023 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκαν οι αγωγές-προσφυγές της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά των διαιτητικών αποφάσεων 24/2019 και 1/2020 αντίστοιχα, συνολικού ποσού € 358 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 για το σύνολο, 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 31/12/2023 συνολικού ποσού € 1,7 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 3.5 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 31.12.2023.

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 εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στην παράγραφο «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη» της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 11/07/2024

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.	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	54.983.811	54.577.103	54.983.811	54.577.103
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	9.625	43.889	9.625	43.889
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.218.195.561	1.157.472.400	1.218.195.561	1.157.472.400
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	335.432	290.598	335.432	290.598
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	19.656.736	21.448.146	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	43.164.797	28.664.387	43.164.797	28.664.387
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	791.318	802.158	791.318	802.158
Σύνολο		**1.337.137.279**	**1.263.298.681**	**1.344.310.084**	**1.268.680.075**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	1.108.771	937.744	1.108.771	937.744
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	12.212.497	9.740.381	12.212.497	9.740.381
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	10.690.301	15.145.180	10.690.301	15.145.180
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	422.430	412.358	422.430	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	147.682.069	119.129.574	147.682.069	119.129.574
Σύνολο		**172.116.068**	**145.365.237**	**172.116.068**	**145.365.237**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.509.253.347**	**1.408.663.918**	**1.516.426.152**	**1.414.045.312**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	954.465.785	928.659.250	952.359.192	926.459.177
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(213.188.359)	(296.914.046)	(203.908.960)	(289.332.576)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.050.327.427**	**940.795.204**	**1.057.500.232**	**946.176.601**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.048.345	1.741.904	1.048.345	1.741.904
Λοιπές προβλέψεις	5.16	335.987.181	340.295.443	335.987.181	340.295.443
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	9.292.195	9.797.983	9.292.195	9.797.983
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	12.703.681	19.469.071	12.703.681	19.469.071
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	43.453.543	42.853.097	43.453.543	42.853.097
Σύνολο		**402.484.945**	**414.157.498**	**402.484.945**	**414.157.498**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	43.315.151	36.426.749	43.315.151	36.426.747
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	6.665.390	11.382.672	6.665.390	11.382.672
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	6.460.434	5.901.794	6.460.434	5.901.794
Σύνολο		**56.440.975**	**53.711.216**	**56.440.975**	**53.711.214**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.509.253.347**	**1.408.663.918**	**1.516.426.152**	**1.414.045.312**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Κύκλος εργασιών	5.23	55.538.913	48.479.515	55.538.913	48.479.515
Κόστος πωληθέντων	5.24	(17.367.743)	(18.819.460)	(17.367.743)	(18.819.460)
Μικτό κέρδος		**38.171.170**	**29.660.055**	**38.171.170**	**29.660.055**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	8.553.334	1.529.901	8.553.334	1.529.901
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		35.326.938	44.241.237	35.326.938	44.241.237
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(13.878.529)	(14.174.090)	(13.878.529)	(14.174.090)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(2.836.026)	(3.360.488)	(2.836.026)	(3.360.488)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(11.135.382)	(264.861.396)	(11.135.382)	(264.861.396)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(7.191.252)	(1.012.190)	(7.191.252)	(1.012.190)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**47.010.252**	**(207.976.971)**	**47.010.252**	**(207.976.972)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	5.061.722	2.373.147	5.651.193	2.782.086
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(389.406)	(219.027)	(389.406)	(219.027)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(1.108.459)	(4.631.960)	-	-
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης προ φόρων		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης μετά φόρων		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικά κέρδη από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	16.370	118.421	16.370	118.421
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(93.480)	47.956	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(77.110)**	**166.377**	**16.370**	**118.421**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**50.496.999**	**(210.288.436)**	**52.288.408**	**(205.295.492)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**928.659.250**	**(296.914.046)**	**940.795.204**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	50.574.109	50.574.109
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(77.110)	-	(77.110)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(77.110)**	**50.574.109**	**50.496.999**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	69.766.623	-	69.766.623
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.243.978)	(487.422)	(10.731.400)
Πώληση παγίου	-	(33.639.000)	33.639.000	-
Υπόλοιπα την 31/12/2023	**309.050.000**	**954.465.785**	**(213.188.359)**	**1.050.327.427**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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)**
Παραχώρηση παγίων				-
Πώληση παγίου	-	(253.251)	253.251	-
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(824.017)	(772.283)	(1.596.300)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	24.606.110		24.606.110
Υπόλοιπα την 31/12/2022	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	52.272.038	52.272.038
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	16.370	-	16.370
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**16.370**	**52.272.038**	**52.288.408**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	69.766.623	-	69.766.623
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(10.243.978)	(487.422)	(10.731.400)
Πώληση παγίου		(33.639.000)	33.639.000	-
Υπόλοιπα την 31/12/2023	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.048.833	2.039.323	2.048.833	2.039.323
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	59.073	66.010	59.073	66.010
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(559.873)	(575.330)	(559.873)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.17	(505.788)	(505.788)	(505.788)	(505.788)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	5.326.298	195.612	5.326.298	195.612
Λοιπές Προβλέψεις		11.135.382	264.861.396	11.135.382	264.861.396
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(35.326.937)	(44.241.237)	(35.326.937)	(44.241.237)
Ζημιές από απαναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων			(18)		(18)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων	5.1, 5.2	(3.605.720)	(46.544)	(3.605.720)	(46.544)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		1.108.459	4.631.960	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(589.470)	(408.939)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(5.061.722)	(2.373.147)	(5.061.722)	(2.373.147)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		389.406	219.028	389.406	219.028
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**25.592.360**	**13.827.293**	**25.592.360**	**13.827.293**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(171.027)	12.313	(171.027)	12.313
Μείωση απαιτήσεων		4.820.568	15.019.070	4.820.568	15.019.070
Μείωση υποχρεώσεων		(12.711.282)	(9.680.003)	(12.711.282)	(9.680.003)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(6.050.518)	(74.767)	(6.050.518)	(74.767)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**11.480.101**	**19.103.906**	**11.480.101**	**19.103.906**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(2.530.233)	(2.743.811)	(2.530.233)	(2.743.811)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		14.931.517	225.814	14.931.517	225.814
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		2.127.869	1.017.304	2.127.869	1.017.304
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	542.649	-	542.649	-
Τόκοι εισπραχθέντες		2.393.020	1.519.143	2.393.020	1.519.143
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**17.464.822**	**18.450**	**17.464.822**	**18.450**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(342.375)	(206.079)	(342.375)	(206.079)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(39.981)	(44.190)	(39.981)	(44.190)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(10.072)	-	(10.072)	-
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(392.428)**	**(250.269)**	**(392.428)**	**(250.269)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**28.552.495**	**18.872.087**	**28.552.495**	**18.872.087**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**119.129.574**	**100.257.487**	**119.129.574**	**100.257.487**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**147.682.069**	**119.129.574**	**147.682.069**	**119.129.574**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 από τις 28.11.2022 έως και τις 7.12.2023, ήταν ως 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

**κ. Μ. Κανδαράκης υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.*

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από τις 8.12.2023 είναι ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

**κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε την παραίτησή του στις 31.05.2024.*

3. Σύνοψη Ουσιωδών και Λοιπών 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 3.5 κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι δεν υπάρχει ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς τη συνέχιση της δραστηριότητα της για το διάστημα των επόμενων 12 μηνών υλοποιώντας έτσι το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2023. Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις της από τις πιθανές επιπτώσεις των κινδύνων που υπάγεται η Εταιρεία.

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 2023 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 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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. Οι οικονομικές καταστάσεις προσαρμόσθηκαν κατάλληλα με βάση τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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 επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

- **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.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (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 Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

3.3. Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

3.3.3. 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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:

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

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

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

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.

3.3.7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην αξία της συναλλαγής και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (σημείωση 3.3.6).

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

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. 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.

3.3.13. Αναγνώριση εσόδων

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

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

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

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας το χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή (at a point of time) είτε σε βάθος χρόνου (over time).

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

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

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

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

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

- **Έσοδα από πωλήσεις αγαθών**

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

- **Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

Τα έσοδα της Εταιρείας από παροχή υπηρεσιών προέρχονται από υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών στις μαρίνες, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου και χρήσης των ιαματικών πηγών, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου και χρήσης εγκαταστάσεων γκολφ, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου σε μνημεία και ακτές, πωλήσεις εισιτηρίων χρήσης εγκαταστάσεων του χιονοδρομικών κέντρων. Το έσοδο από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζεται την χρονική στιγμή που η υπηρεσία ολοκληρώνεται (at a point of time), καθώς την στιγμή εκείνη ο πελάτης αποκτά έλεγχο τις υπηρεσίας αυτής.

- **Έσοδα από μισθώματα**

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

- **Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όταν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

- **Έσοδα από μερίσματα**

Τα έσοδα από μερίσματα καταχωρούνται στα αποτελέσματα περιόδων στις οποίες έχει οριστικοποιηθεί το δικαίωμα είσπραξής τους και αφορούν τις συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις.

3.4. Λοιπές λογιστικές πολιτικές

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. 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.

3.4.4. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους

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

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

– **Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

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

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

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

– **Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

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

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

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

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

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

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

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

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.

3.4.5. Μισθώσεις

α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής

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

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

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί (βλέπε κατωτέρω), τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

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

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

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

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

Υποχρεώσεις μίσθωσης

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

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

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

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

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

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

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

β) Όμιλος και Εταιρεία ως εκμισθωτής

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

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

3.4.6. 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.

3.4.7. 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.

3.4.8. 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.

3.5. 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 € 69.766.623.

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 222 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2023 ποσού € 113 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 3.4.7).

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	10.594.470	8.292.041
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.164.797	28.664.387
Λοιπές απαιτήσεις	7.997.349	13.944.789
Δεσμευμένες καταθέσεις	422.430	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	147.682.069	119.129.574
Καθαρή Λογιστική Αξία	**209.861.114**	**170.443.149**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 12,70 εκ (2022: € 19,47 εκ.) και € 6,66 εκ. (2022: € 11,35 εκ.) αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε εγγυημένες απαιτήσεις που είχε η πρώην ΚΕΔ ΑΕ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που είχαν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Τα ποσά αυτά συσχετίζονται με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις.

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

Τέλος η Διοίκηση της Εταιρείας θέτει όρια στο μέγεθος του κινδύνου που μπορεί να εκτίθεται, σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

4.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Η αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας διασφαλίζεται με τη διατήρηση επαρκών χρηματικών διαθεσίμων και την ύπαρξη δυνατότητας χρηματοδότησης σε περίπτωση ανάγκης. Η εταιρική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας βασίζεται στη σωστή διαχείριση του κεφαλαίου κίνησης και των ταμειακών ροών. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει στη διατήρηση ελαστικότητας στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα. Ωστόσο η Εταιρεία δύναται να αντιμετωπίσει αυξημένο κίνδυνο ρευστότητας στην περίπτωση αρνητικής τελεσίδικης έκβασης εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

Η ωρίμανση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31/12/2023 και 31/12/2022 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2023			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	12.703.681	-	12.703.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	461.388	8.469.182	34.522.973	43.453.543
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	28.411.192	-	-	28.411.192
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	6.665.390	-	-	6.665.390
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.105.766	-	-	3.105.766
Σύνολο	**38.643.736**	**21.172.864**	**34.522.973**	**94.339.572**

	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**

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 € 6,66 εκ. (2022: € 11,35 εκ.) και € 12,70 εκ. (2022: € 19,47 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.

4.4. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε ο Όμιλος και/ή η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1 : διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3 : τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη

αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα επίπεδα των μη χρηματοοικονομικών μέσων ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ετήσια διαστήματα την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

31/12/2022	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	1.157.472.400
Σύνολο	**-**	**-**	**1.157.472.400**

31/12/2023	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	1.218.195.561
Σύνολο	**-**	**-**	**1.218.195.561**

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

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 2023 και 2022.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μηχαν/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2023	**79.392.404**	**3.246.940**	**12.150.872**	**2.306.789**	**97.097.006**
Προσθήκες χρήσης	206.026	4.225	321.225	1.894.848	2.426.325
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(80.300)	-	(80.300)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**79.598.431**	**3.251.165**	**12.391.798**	**4.201.637**	**99.443.031**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2023	**(32.921.029)**	**(2.374.814)**	**(7.224.060)**	**-**	**(42.519.903)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.456.831)	(159.763)	(397.976)	-	(2.014.569)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	75.252	-	75.252
Υπόλοιπο 31/12/2023	**(34.377.860)**	**(2.534.577)**	**(7.546.783)**	**-**	**(44.459.220)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2023	46.471.375	872.126	4.926.813	2.306.789	**54.577.103**
Κατά την 31/12/2023	45.220.571	716.588	4.845.015	4.201.637	**54.983.811**

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
1/1/2022-31/12/2022	1.798.716	164.499	76.107	**2.039.323**
1/1/2023 - 31/12/2023	1.778.857	184.563	85.413	**2.048.833**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Κατασκευή	4.189.637	2.294.789
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
	4.201.637	**2.306.789**

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 1/1/2022	**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			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2022	**(47.461)**	**(115.876)**	**(163.337)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.468)	(48.034)	(49.502)
Διαγραφές χρήσης	-	2.868	2.868
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2022	**(48.929)**	**(161.041)**	**(209.971)**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2023	**(48.929)**	**(161.041)**	**(209.971)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(34.264)	(34.264)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2023	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2023	**-**	43.889	**43.889**
Κατά την 31/12/2023	**-**	9.625	**9.625**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 45,30 εκ. (2022: € 37,36 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2023 και 2022.

Απογραφή 1/1/2022	**1.090.522.303**
Κέρδη αναπροσαρμογής	44.241.237
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	24.606.110
Πωλήσεις	(300.950)
Αποαναγνωρίσεις	(1.596.300)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**1.157.472.400**

Απογραφή 1/1/2023	**1.157.472.400**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	69.766.623
Κέρδη αναπροσαρμογής	35.326.938
Πωλήσεις	(33.639.000)
Αποαναγνωρίσεις	(10.731.400)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**1.218.195.561**

Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2023, 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.

Μέσα στο 2023, υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, συνολικής έκτασης 332.137,34 τ.μ., στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, έναντι ποσού 37,3 εκατ.. Η αξία του ακινήτου κατά την 31/12/2022 ήταν € 33,6 εκ..

Όλες οι επιμετρήσεις εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα έχουν διενεργηθεί στο 3ο Επίπεδο Ιεραρχίας της εύλογης αξίας (σημείωση 4.4).

Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2023, 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.»
- 138 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»
- 2353 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	1687
Γη με κτίσμα	497
Κτίσμα	167
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

- 135 ακίνητα, τα οποία αποτέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 52 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 81 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και εκτιμώνται για πρώτη φορά και 2 Ολυμπιακά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	107
Γη με κτίσμα	22
Κτίσμα	5
Άλλο	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

1. Η Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτικής (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 Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Cost Approach), υπολογίζει την κατ'αρχήν την αξία της γης και στη συνέχει υπολογίζει αξία για την κατασκευή των κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, παλαιότητας, τεχνολογικής και τεχνικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων. Οι δύο αξίες ήτοι αναπόσβεστη αξία γης και αποσβεσμένη αξία κτισμάτων θα προστίθεται και θα προκύπτει η αξία του ακίνητου.

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).

4. Η Προσέγγισης της Εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική (Residual Method), η οποία εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησής τους (redevelopment properties).

Για τον προσδιορισμό της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων 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 (μεταξύ 20%-40%) 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, 3,5% έως 12%) πλέον του μέσου εκτιμώμενου συντελεστή ανάπτυξης (average GDP growth ή Μ.Ε.Σ.Α.) ο οποίος ταυτίζεται με την προσδοκώμενη εξέλιξη του εγχώριου Α.Ε.Π και παρατίθεται κατωτέρω σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Έτος	Μ.Ε.Σ.Α.
2024	**2,00%**
2025	**1,40%**
2026	**1,40%**
2027	**1,20%**
2028	**1,10%**

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
2024	**2,70%**
2025	**2,00%**
2026	**2,10%**
2027	**1,90%**
2028	**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 Διοίκηση / Διαχείριση 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 2023, 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 135 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 69,8εκ.

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.):

	31/12/2023	31/12/2022
Εντός ενός έτους (2024)	45	33
Από 2 έτη μέχρι 5 έτη (2025-2028)	156	120
Από 5 έτη και πάνω (2029 και εξής)	747	575
	948	**728**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2022	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2023	**2.299.675**	**182.846**	**2.482.521**
Προσθήκες χρήσης	103.907	-	103.907
Υπόλοιπο 31/12/2023	**2.403.582**	**182.846**	**2.586.428**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2023	**(2.009.077)**	**(182.846)**	**(2.191.923)**
Αποσβέσεις χρήσης	(59.073)	-	(59.073)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**(2.068.150)**	**(182.846)**	**(2.250.996)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2023	**290.598**	**-**	**290.598**
Κατά την 31/12/2023	**335.432**	**-**	**335.432**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2022-31/12/2022	33.893	9.031	23.086	**66.010**
1/1/2023 - 31/12/2023	30.331	8.082	20.660	**59.073**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.	Lamda Flisvos Marina A.E.	NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	Σύνολο
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2022	**3.421.686**	**3.695.021**	**19.324.383**	**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**
	25,00%	**22,77%**	**48,95%**	
Απογραφή 01/01/2023	**4.061.717**	**2.365.777**	**15.020.652**	**21.448.146**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2023	1.116.422	700.926	(2.935.605)	(1.118.257)
Μερίσματα	(133.753)	(455.717)	-	(589.470)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2023	-	-	(93.480)	(93.480)
Λοιπές μεταβολές	-	-	9.797	9.797
31/12/2023	**5.044.386**	**2.610.986**	**12.001.364**	**19.656.736**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2023**	**31/12/2022**
MAPINA ZEAΣ A.E.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

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

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	MAPINA ZEAΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	29.116.180	29.048.210	122.409.135	128.500.817	48.313.243	48.097.858
Κυκλοφορούν ενεργητικό	22.845.392	15.310.098	15.445.070	12.668.909	21.141.388	7.196.373
Σύνολο ενεργητικού	**51.961.571**	**44.358.308**	**137.854.205**	**141.169.725**	**69.454.631**	**55.294.231**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.732.736	19.600.549	114.058.558	116.526.925	9.220.819	9.603.682
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.051.503	8.511.102	11.834.084	13.758.133	20.767.506	15.036.147
Σύνολο υποχρεώσεων	**31.784.239**	**28.111.651**	**125.892.642**	**130.285.058**	**29.988.325**	**24.639.829**
Ίδια κεφάλαια	**20.177.333**	**16.246.657**	**11.961.562**	**10.884.667**	**39.466.306**	**30.654.402**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	MAPINA ZEAΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	
	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022 - 31/12/2022**
Πωλήσεις	10.221.048	8.153.483	21.159.028	20.295.625	63.185.541	51.823.422
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**4.465.688**	**2.829.680**	**3.078.289**	**(4.332.584)**	**(5.997.150)**	**(8.883.370)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	-	(5.116)	(190.971)	100.246
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**4.465.688**	**2.829.680**	**3.078.289**	**(4.337.700)**	**(6.188.121)**	**(8.783.124)**

Η διαφορά μεταξύ του ποσοστού της Εταιρείας επί των Ιδίων Κεφαλαίων της «Lamda Flisvos Marina A.E.» και του ποσού που ο Όμιλος εμφανίζει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης (σημ. 3.3), οφείλεται σε πλήρη απομείωση της επένδυσης σε προηγούμενες χρήσεις (2015) .

Η διαφορά μεταξύ του ποσοστού της Εταιρείας επί των Ιδίων Κεφαλαίων της «NORTH STAR ENTERTAINMENT AE.» (πρώην «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.») και του ποσού που ο Όμιλος εμφανίζει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης (σημ. 3.3.1), οφείλεται στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 30.524 ονομαστικής αξίας €5,87 και τιμή διάθεσης € 2.884,62 εκάστης, όπου η διαφορά μεταξύ ονομαστικής αξίας και τιμή διάθεσης, ποσό ύψους € 14.969.500, θα αχθεί σε ειδικό αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, αύξηση. Η Εταιρεία δεν συμμετείχε στη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, γεγονός που οδήγησε σε μείωση του ποσοστού της κατά 0,05%, έχοντας πλέον ποσοστό συμμετοχής στα 48,95%. Λόγω της μείωσης του ποσοστού της, η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος στη ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων ύψους 10χιλ., ως αναπροσαρμογή του ποσοστού που της αναλογεί στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2023	**31/12/2022**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.053.570	2.058.877
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	30.268.538	8.988.520
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	12.702.358	19.462.613
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	-	13.466
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.670)	(2.059.089)
Σύνολο	**43.164.797**	**28.664.387**

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

οικονομικών καταστάσεων. Οι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, συνολικού ύψους € 30,27 εκ., αφορούν απαιτήσεις της Εταιρείας προς την Μαρίνα Αθηνών, βάση του διακανονισμού που προχώρησε η Εταιρεία με τον πελάτη, και απαίτηση είσπραξης του τιμήματος εκποίησης ακινήτου στην περιοχής των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2022	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2022	**2.059.089**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	581
Υπόλοιπο 31/12/2023	**2.059.670**

Οι προβλέψεις αφορούν το Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου (€200.000) και Εγγυήσεις (€1.859.670).

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	791.318	802.158

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2022	**812.998**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2022	**802.158**
Απογραφή 1/1/2023	**802.158**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2023	**791.318**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2023 και 31/12/2022 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	312.423	316.703
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	35.357	35.841
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	394.993	400.403
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.316	22.622
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	26.229	26.588
Σύνολο	**791.318**	**802.158**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2023 και 31/12/2022.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορεύματα	249.695	258.814
Αναλώσιμα	886.254	706.109
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**1.108.771**	**937.744**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2023 ανέρχεται σε € 557.080 (2022: € 552.405).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορικές Απαιτήσεις	163.657.342	153.586.495
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	32.066.471	31.600.367
Επιταγές εισπρακτέες	364.468	468.116
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(189.117.244)	(180.770.417)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	656.925	440.971
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.618.027	1.448.340
Σύνολο	**12.212.497**	**9.740.381**

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 1/1/2022	**173.096.507**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	7.673.910
Υπόλοιπο 31/12/2022	**180.770.417**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.346.827
Υπόλοιπο 31/12/2023	**189.117.244**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Προκαταβολές Προσωπικού	85.184	84.668
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	134.385	165.746
Χρεώστες Διάφοροι	3.758.861	4.339.389
Ελληνικό Δημόσιο	28.898.921	33.576.884
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.957.670	2.798.319
Έξοδα επομένων χρήσεων	398.291	328.986
Λοιπές Προβλέψεις	(28.690.917)	(27.283.993)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	589.470	-
Δεδουλευμένοι Τόκοι	2.294.661	871.405
Σύνολο	**10.690.301**	**15.145.180**

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 (2022: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2022: € 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. (2022: € 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., (2022: €2,8 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 € 6,66 εκ. (2022: € 11,35εκ.) 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».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2022: € 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 1/1/2022	**27.135.600**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	148.393
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.283.993**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	1.406.924
Υπόλοιπο 31/12/2023	**28.690.917**

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 422.430 (2022: € 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	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Ταμείο	292.195	190.358
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	3.392.948
Καταθέσεις όψεως	147.389.873	115.546.268
Σύνολο	**147.682.069**	**119.129.574**

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 31/12/2023 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.**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
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	831.575.492	805.691.847
Αποθεματικό από IAS 19		(481.717)	(498.087)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.106.593	2.200.074
Σύνολο		**954.465.785**	**928.659.250**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
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		831.575.492	805.691.847
Αποθεματικό από IAS 19		(481.717)	(498.087)
Σύνολο		**952.359.192**	**926.459.177**

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 € 831.575.492 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους 25,88 € εκατ., οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων ακινήτων ύψους € 70εκ. και στην πώληση του ακίνητου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά (σημ. 5.2) .

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	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Υπόλοιπα έναρξης	**(296.914.046)**	**(85.940.202)**	**(289.332.576)**	**(83.399.631)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	50.574.108	(210.454.813)	52.272.038	(205.413.913)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	33.639.000	253.251	33.639.000	253.251
Αποαναγνώριση ακινήτων	(487.422)	(772.283)	(487.422)	(772.283)
Υπόλοιπα λήξης	**(213.188.358)**	**(296.914.046)**	**(203.908.960)**	**(289.332.576)**

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες που παρουσιάζει ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέον, οφείλονται και στις λογιστικοποιηθείσες ζημίες από περιουσιακά στοιχεία που μεταβίβασε η Εταιρεία άνευ ανταλλάγματος στο Ελληνικό Δημόσιο ή στο ΤΑΙΠΕΔ βάσει εκδοθέντων νόμων, καθώς και ό,τι κέρδη από μεταφορά περιουσιακών στοιχείων σε αυτή απεικονίσθηκαν σε διακριτά αποθεματικά.

Επιπρόσθετα όπως αναφέρεται και στη σημείωση 5.13 «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	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,95%	2,70%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	2,20%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	13,76	11,98
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,10%	2,20%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	167.169	187.408
Χρηματοοικονομικό κόστος	47.031	12.949
Κόστος διακανονισμών	5.159.129	8.204
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**5.373.329**	**208.561**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(16.370)	(118.420)
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(16.370)**	**(118.420)**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.741.904**	**1.726.530**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(16.370)	(118.420)
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(6.050.518)	(74.768)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	5.373.329	208.561
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.048.345**	**1.741.904**

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

	31/12/2023	**31/12/2022**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(13.288)	(113.473)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	(3.082)	(4.947)
	(16.370)	**(118.420)**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2022	15,96
31/12/2023	14,94

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.022.689	-2%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.075.240	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.073.778	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.023.876	-2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 250 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 341 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	335.947.181	340.255.443
Σύνολο	**335.987.181**	**340.295.443**

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 2023 και 2022:

Απογραφή 1/1/2022	**44.335.072**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	257.288.219
Μεταφορά	38.672.152
Υπόλοιπο 31/12/2022	**340.295.443**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	1.600.000
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(5.908.262)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**335.987.181**

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	9.292.195	9.797.983

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2022	**10.303.771**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.788)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**9.797.983**
Απογραφή 1/1/2023	**9.797.983**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**9.292.195**

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

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2023 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	9.221.468	496.400	9.146.267
Ακτές	989.552	962.180	2.665	24.707
Ξενοδοχεία	276.564	148.621	6.723	121.220
Λοιπά	337.491	337.491	-	-
Σύνολο	**20.467.742**	**10.669.760**	**505.788**	**9.292.195**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Ομολογιακά δάνεια	-	100.000
Τραπεζικός δανεισμός	12.702.358	19.359.678
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.323	9.393
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**12.703.681**	**19.469.071**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση		
Ομολογιακά δάνεια	-	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	6.657.320	8.242.691
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	8.071	39.981
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**6.665.390**	**11.382.672**
Σύνολο δανείων	**19.369.072**	**30.851.743**

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:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.608.642	6.766.712
Μεταξύ 2 και 5 ετών	6.095.039	12.702.358
	12.703.681	**19.469.071**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	4.888.741	5.519.257
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	29.209.681	27.641.685
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.355.120	9.692.155
Σύνολο	**43.453.543**	**42.853.097**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 4,89 εκ. περίπου (2022: € 5,52 εκ.) οφείλονται σε μισθώτριες εταιρείες για επενδύσεις που πραγματοποίησαν στα ακίνητα που μισθώνουν.

Το ποσό των επιχορηγήσεων αφορά σε επιχορηγήσεις που έλαβε η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο για την διενέργεια παγίων επενδύσεων και θα μεταφέρονται σταδιακά στα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση τον ρυθμό απόσβεσης των αντίστοιχων παγίων.

Η κίνηση των επιχορηγήσεων για τη χρήση 2023 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2022	**27.199.711**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	1.017.304
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.641.685**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	2.127.869
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(559.873)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**29.209.681**

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

Στις «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται η υποχρεώσεις προς την «Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης» ποσού € 9,36 εκ. περίπου.

5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Με τα άρθρα 196 (παρ. 9) και 206 του νόμου 4389/2016 ορίζονται και για την «ΕΤΑΔ» φορολογικές και λοιπές απαλλαγές που αφορούν στη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων προς την «ΕΤΑΔ» και την εν γένει δραστηριότητά της. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 206 του νόμου αυτού ορίζεται ότι η «ΕΤΑΔ» απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ.

Περαιτέρω ειδικότερες διατάξεις που αφορούν την Εταιρεία συμπεριλαμβάνονται στο άρθρο 10 του νόμου 4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/7-6-2017).

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία.

5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές Εσωτερικού	19.179.156	15.987.407
Προμηθευτές Εξωτερικού	204.083	200.550
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	7.080.742	6.560.911
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	4.589.188	2.443.198
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	9.808.984	8.455.885
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	1.742.168	1.997.816
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	28.438	2.635
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	505.788
Έσοδα εκποιήσεων	133.007	228.961
Σύνολο	**43.315.151**	**36.426.747**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 7,1 εκ. περίπου (2022: € 6,6εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».
Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 9,8 εκ. περίπου (2022: € 8,5 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 € 1,7 εκ. (2022: € 2,0εκ.) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων εκτέλεσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

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

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**1.997.816**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	797.480	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	112.604	
Επιχορηγήσεις	537.736	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	1.447.819
Σύνολο πόρων		**3.445.636**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων		
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	286.511	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.416.956	1.703.467
		1.742.168

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Πιστωτές Διάφοροι	2.653.855	2.646.655
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16.183	15.633
Διάφοροι φόροι – τέλη	3.142.177	2.302.738
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	212.491	656.547
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	399.189	243.681
Σύνολο	**6.460.434**	**5.901.794**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή πηγής εσόδου	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	2.019.005	2.149.717
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	3.737.875	3.212.531
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	502.296	790.719
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.454.582	861.435
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	2.018.288	3.180.554
Έσοδα από μισθώματα	45.301.078	37.359.932
Λοιπά έσοδα	505.789	924.625
Σύνολο	**55.538.913**	**48.479.516**

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

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2023 και 2022 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		8.002.150	9.774.894
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.165.090	3.477.917
Παροχές τρίτων		1.858.871	2.014.445
Λοιποί φόροι - τέλη		441.949	478.115
Διάφορα έξοδα		535.849	691.834
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.809.189	1.832.609
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	557.080	552.406
Έσοδα από ιδιόχρηση		(2.433)	(2.760)
Σύνολο		**17.367.743**	**18.819.460**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		4.491.641	5.404.709
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.832.926	4.125.343
Παροχές τρίτων		3.200.680	3.160.813
Λοιποί φόροι - τέλη		806.424	940.011
Διάφορα έξοδα		354.213	369.685
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	192.645	173.530
Σύνολο		**13.878.529**	**14.174.090**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.690.061	2.033.619
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.764	4.716
Παροχές τρίτων		485.412	513.242
Λοιποί φόροι - τέλη		259.373	302.343
Διάφορα έξοδα		291.343	407.374
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	106.073	99.193
Σύνολο		**2.836.026**	**3.360.488**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	30.590	-
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	3.605.669	47.544
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	3.774.585	843.466
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	559.873	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	582.617	63.561
Σύνολο	**8.553.334**	**1.529.901**

Στα «Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών» έχει συμπεριληφθεί το κέρδος από την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, ύψους € 3,61 εκατ..

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.535.382	7.573.178
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	1.600.000	257.288.219
Σύνολο	**11.135.382**	**264.861.396**

Οι «Λοιπές έκτακτες προβλέψεις» αναφέρονται σε επίδικες νομικές υποθέσεις.

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	6.260.451	280.763
Έκτακτες ζημίες	-	310
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	930.801	731.118
Σύνολο	**7.191.252**	**1.012.191**

Στο κονδύλι «Έκτακτα & ανόργανα έξοδα» συμπεριλαμβάνεται το κόστος εθελούσιας αποχώρησης ύψους € 5.285.112.

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	589.470	408.939
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	3.858.712	1.519.143	3.858.712	1.519.143
Τόκοι υπερημερίας	1.203.010	854.003	1.203.010	854.003
Σύνολο	**5.061.722**	**2.373.147**	**5.651.193**	**2.782.086**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 3,86 εκ. (2022: €1,52) εκ. και το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους €1,20 εκ. (2022: €0,85 εκ.).

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	14.338
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	264	628
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	389.142	204.061
Σύνολο	**389.406**	**219.027**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 377 χιλ. και αντίστοιχα € 204 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:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	17.450.359	18.003.900
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.248.107	1.208.483
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.142.786	2.302.004
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	28.356	28.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	37.844.382	33.974.447
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.341.946	1.391.946
Σύνολο	**60.055.936**	**56.909.136**

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 2022 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 2023, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2023. 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 € 336 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, και εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου που απορρίπτει την αίτηση αναίρεσης

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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 και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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, και για την οποία εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου που απορρίπτει την αίτηση αναίρεσης 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 31/12/2023.

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 :

	31/12/2023	**31/12/2022**
Έως ένα (1) έτος	8.071	9.393
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	1.323	39.981
	9.393	**49.375**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	10.000	8.000

	31/12/2023	**31/12/2022**
Πελάτες	3.720	2.480

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	475.663	371.477

	31/12/2023	**31/12/2022**
Πελάτες	508.939	353.451

ii) Συγγενείς εταιρείες

NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Πελάτες	56.940	56.940

Προμηθευτές	15.035	2.635

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Λοιπά έξοδα	30.000	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Πελάτες (μισθώματα)		28.100
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	13.403	
Απαιτήσεις από μερίσματα	455.717	341.550

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα	7.609.059	7.077.673
Έσοδα μητρικής από μερίσματα	455.717	341.550

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Απαιτήσεις από μερίσματα	133.753	67.389
Πελάτες (μισθώματα)	87.326	-

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα	1.460.127	1.322.704
Έσοδα από μερίσματα	133.753	67.389

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.702.310	1.719.213

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 285.613 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανήλθαν στα € 453.373.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.265.840.

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

Συνδεδεμένο μέρος	**Σχέση που το καθιστά συνδεδεμένο μέρος**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**Ποσοστό Συμμετοχής**
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	Μέτοχος	-	-
ΤΑΙΠΕΔ	Συνδεμένη εταιρεία	-	-

ΤΧΣ	Συνδεμένη εταιρεία	-	-
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	25,00%
Lamda Flisvos Marina A.E.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	22,77%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	48,95%

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Μέσα στο 2024, η Εταιρεία έλαβε κατασχετήριο από το Δήμο Μαραθώνα για το ποσό των € 1.050.016, που προέρχεται από υποχρεώσεις από δημοτικά τέλη. Η Εταιρεία θα προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, προκειμένου να διευθετηθεί το άνω ζήτημα.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 11.07.2024.

Αθήνα, 11.07.2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ηρώ Χατζηγεωργίου

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 2023

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2023

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 11.07.2024 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 31.12.2023, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1.1.2023 έως 31.12.2023.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 22
1. Οικονομικές Καταστάσεις 26
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 26
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 27
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 29
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 30
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 31
2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 32
3. Σύνοψη Ουσιωδών και Λοιπών Λογιστικών Πολιτικών 33
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 33
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 33
3.3. Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές 35
3.3.1. Ενοποίηση 35
3.3.2. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 36
3.3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα 36
3.3.4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 37
3.3.5. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 38
3.3.6. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 38
3.3.7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 40
3.3.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 40
3.3.9. Μετοχικό κεφάλαιο 40
3.3.10. Επιχορηγήσεις 40
3.3.11. Προβλέψεις 40
3.3.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 41
3.3.13. Αναγνώριση εσόδων 41
3.4. Λοιπές λογιστικές πολιτικές 42
3.4.1. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 42
3.4.2. Αποθέματα 42
3.4.3. Προκαταβολές μισθωμάτων 42
3.4.4. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 42
3.4.5. Μισθώσεις 43
3.4.6. Δάνεια 45
3.4.7. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 45
3.4.8. Διανομή μερισμάτων 45
3.5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 45
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 48
4.1. Κίνδυνος αγοράς 48
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 48
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 48
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 48
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 49
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 49
4.4. Εκτίμηση εύλογων αξιών 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 52
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 57
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 58
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 59
5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων 60
5.7. Αποθέματα 61

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις ... 61
5.9. Λοιπές απαιτήσεις ... 62
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 63
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 63
5.12. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 63
5.13. Λοιπά αποθεματικά ... 63
5.14. Αποτελέσματα εις νέον ... 65
5.15. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 65
5.16. Λοιπές προβλέψεις ... 67
5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 67
5.18. Δανειακές υποχρεώσεις ... 68
5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 68
5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 69
5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 69
5.22. Λοιπές υποχρεώσεις ... 71
5.23. Κύκλος εργασιών ... 71
5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 71
5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 72
5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 72
5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 73
5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 73
5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 73
5.30. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 73
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 73
6.1. Μερίσματα ... 74
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 74
6.3. Δεσμεύσεις ... 78
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 78
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 80
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 80

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 1.1.2023 – 31.12.2023

Κύριε Μέτοχε,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού μας, την Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μας, της οποίας ως γνωστόν είστε και ο μοναδικός Μέτοχος, καθώς και τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.
Όπως θα αναλυθεί παρακάτω η χρήση 2023 ήταν ιδιαίτερα παραγωγική.

Α.1. Σκοπός και Θεσμικό Πλαίσιο της Εταιρείας

Η ΕΤΑΔ διαχειρίζεται και αξιοποιεί την ακίνητη περιουσία ιδιοκτησίας της όπως και ιδιοκτησίας άλλων φορέων.

Σημαντικά ακίνητα κατά την 31.12.2023 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 και βεβαίως πλήθος μικρότερων ακινήτων. Τα ακίνητα της Εταιρείας παρουσιάζουν μεγάλη ποικιλία ως προς το μέγεθος, τη μοναδικότητα, τις χρήσεις, τη χωρική διασπορά και τις προοπτικές ανάπτυξής τους.

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.

Σύμφωνα με τις Στρατηγικές Κατευθύνσεις του Μοναδικού Μετόχου, ο στρατηγικός και επιχειρησιακός σχεδιασμός της ΕΤΑΔ, περιλαμβάνει τα εξής:

- η αποτύπωση, εξυγίανση και η επιτάχυνση του κύκλου ωρίμανσης και αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου της
- η βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων
- ο ψηφιακός μετασχηματισμός
- 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.

<u>Διοικητικό Συμβούλιο</u>

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 από τις 28.11.2022 έως και τις 7.12.2023, ήταν ως 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

**Ο Μ. Κανδαράκης υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.*

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από τις 8.12.2023 είναι ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

**Ο Π. Μπαλωμένος υπέβαλε την παραίτησή του στις 31.05.2024.*

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).

Ηρώ Χατζηγεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Έχει διαγράψει μια αξιοσημείωτη σταδιοδρομία αρκετών ετών έχοντας πλούσια εμπειρία στον κλάδο των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πρωτοστάτησε στο σχεδιασμό στρατηγικής μεγάλων αναπτυξιακών έργων και επενδύσεων και η πορεία της χαρακτηρίζεται από σημαντικούς ρόλους σε αναγνωρισμένους οργανισμούς όπως οι Noval Property ΑΕΕΑΠ, Lamda Development S.A., Goldman Sachs International, The Arts Team @ RHWL (Aedas), Ελληνική Τεχνοδομική Α.Ε.. Είναι κάτοχος πτυχίου Αρχιτεκτονικής (BArch) από το Πανεπιστήμιο Cornell, με πλήρη υποτροφία International Students and Scholars Award, και MBA από το INSEAD.

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. Έχει διαχειριστεί ποικίλα έργα Αναδιοργάνωσης και Βελτίωσης εταιρικών διαδικασιών συνεργαζόμενη 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. Έχει εργαστεί στον Όμιλο Λάτση, στον Όμιλο Κυριάκου Φιλίππου, και στην First Data με αντικείμενο την περιοχή της Ευρώπης και Μέσης Ανατολής (EMEA). 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.

Μάρθα Καββαθά, Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Είναι κάτοχος πτυχίου νομικής από τη Νομική Σχολή του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών (2004) και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος στο εμπορικό δίκαιο (DEA – 2005) και διδακτορικού διπλώματος (2009) στο δίκαιο του ανταγωνισμού από τη Νομική Σχολή του Πανεπιστημίου Paris I – Panthéon Sorbonne. Διαθέτει πολυετή εμπειρία ως νομική σύμβουλος σε θεσμικούς, κρατικούς και ευρωπαϊκούς φορείς, παρέχοντας συμβουλευτικές υπηρεσίες στη διαχείριση δημόσιας περιουσίας, σε θέματα αποκρατικοποιήσεων και εποπτείας χρηματοπιστωτικού συστήματος. Έχει εξειδίκευση στο εποπτικό δίκαιο καθώς και στο δίκαιο του ανταγωνισμού και έχει διατελέσει αναπληρωματικό μέλος της Επιτροπής Ανταγωνισμού (2012-2017).

Μαρία Ιωαννίδου, Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Είναι CEO και Country Manager στα Καταστήματα Αφορολογήτων Ειδών, εταιρεία 100% θυγατρική του Ελβετικού ομίλου AVOLTA. Διαθέτει πτυχίο Χημικού Μηχανικού από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, καθώς και MBA από το ALBA. Έχει εργαστεί επί 16 χρόνια στην Alpha Bank ξεκινώντας από το Dealing room και αναλαμβάνοντας στη συνέχεια υψηλόβαθμες θέσεις σε διάφορα τμήματα της τράπεζας όπως στο Treasury, Corporate Banking αλλά και στα Κοινοπρακτικά δάνεια και στο Wholesale Banking. Το 2013 ανέλαβε το ρόλο της CFO στη νεαποκτηθείσα από την AVOLTA (τότε DUFRY), Καταστήματα Αφορολογήτων Ειδών (ΚΑΕ). Τ0 2019 αποχώρησε από την ΚΑΕ για να αναλάβει χρέη CFO στη DIMAND ενώ το 2022 μετά την εισαγωγή της εταιρείας στο χρηματιστήριο, ανέλαβε το ρόλο της Chief Business Development Officer στην Εταιρεία. Το 2023 επέστρεψε στην Καταστήματα Αφορολογήτων ειδών ως CEO αποδεχόμενη την πρόσκληση της Διοίκησης του Ομίλου Avolta να υποστηρίξει τον όμιλο στην νέα εποχή που ξεκίνησε μετά την εξαγορά και της Autogrill, και στο όραμά της Εταιρείας να προσφέρει στους ταξιδιώτες μια ολοκληρωμένη εμπειρία ταξιδιού με υπηρεσίες τόσο στο travel retail όσο και στο F&B.

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 και Κινδύνων
Κατά τη διάρκεια της χρήσης (1/1/2023 έως 31/12/2023), η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων είχε ως εξής:

1. Άννα Σαΐπη, μη εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ και Πρόεδρος Επιτροπής
2. Κοσμάς Λιάρος, Εξωτερικό Μέλος Επιτροπής
3. Σπυρίδων Ρουβάς, μη εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ, ορισθείς ως Μέλος της Επιτροπής την 25η Μαΐου 2023.

Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.05.2023 Συνεδρίαση του ΔΣ της Εταιρείας εγκρίθηκε ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής και το Πλαίσιο Συνεργασίας της με την Επιτροπή της Μετόχου ΕΕΣΥΠ Α.Ε.

Συγκεκριμένα, εγκρίθηκε:
- Μετονομασία της Επιτροπής Ελέγχου (ΕΕ) σε Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων (ΕΕΚ).
- Νέα αρμοδιότητα, με την ενσωμάτωση της εποπτείας του πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων και του Τομέα Διαχείρισης Κινδύνων.
- Μεταφορά των αρμοδιοτήτων εποπτείας του Τομέα Κανονιστικής Συμμόρφωσης στην εκτελεστική Διοίκηση.

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.

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.3. Οργανωτική Δομή
Μετά την κατά τη διάρκεια της χρήσης κατάργηση των Γενικών Διευθύνσεων, η Οργανωτική Δομή περιλαμβάνει τις κάτωθι Διευθύνσεις που αναφέρονται στη Διευθύνουσα Σύμβουλο:
- Διεύθυνση Στρατηγικού Σχεδιασμού
- Διεύθυνση Ωρίμανσης & Αξιοποίησης Ακινήτων
- Διεύθυνση Μητρώου
- Διεύθυνση Τεχνικής Διαχείρισης
- Διεύθυνση Παρακολούθησης Συμβάσεων & Ακινήτων
- Διεύθυνση Εξυγίανσης Χαρτοφυλακίου
- Νομική Υπηρεσία
- Διεύθυνση Επιχειρηματικών Μονάδων
- Οικονομική Διεύθυνση
- Διεύθυνση Πληροφορικής
- Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού & Υποστηρικτικών Λειτουργιών

Α.4. Απολογισμός χρήσης 2023
1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των 55,54 εκατ. έναντι ποσού 48,48 εκατ. την προηγούμενη χρήση (+15%). Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας και κατά το 2023 παρουσιάζουν αύξηση κατά 21% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2023 σε 52,41 εκατ. έναντι 302,23 εκατ. τη χρήση 2022 και αναλύεται παρακάτω.

Λειτουργικό Κόστος

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**2023**	**2022**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	17.368	18.819	(1.452)
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	13.879	14.174	(296)
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.836	3.360	(524)
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	11.135	264.861	(253.726)
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	7.191	1.012	6.179
Λειτουργικό Κόστος	**52.409**	**302.228**	**(249.819)**

Κατά την χρήση 2022 αναγνωρίστηκε έξοδο πρόβλεψης ύψους 257,3 εκατ. για επίδικες υποθέσεις και λόγο αυτού τα περσινά έξοδα ήταν αυξημένα σε σχέση με τα φετινά.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας ανήλθαν σε 47,01 εκ. έναντι ζημιών ύψους 207,98 εκατ. το 2022. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την πρόβλεψη ύψους 257,3 εκατ. που προαναφέρθηκε.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2023 σε 5,65 εκατ., τα οποία αφορούν πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι 2,78 εκατ. το 2022. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2023 σε 389 χιλ. έναντι 219 χιλ. το 2022.

Τα κέρδη μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση σε 52,27 εκατ. έναντι ζημιών ύψους 205,41 εκατ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή 257,69 εκατ.. Εάν δεν ληφθούν υπόψη οι Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης τότε τα αντίστοιχα μεγέθη ανέρχονται σε 63,41 το 2023 έναντι 59,45 το 2022.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2023 ανήλθαν σε 1.344 εκατ. έναντι 1.269 εκατ. την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων επενδυτικών ακινήτων που περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4389/2016, ύψους 70 εκατ. , καθώς και στην θετική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά 35εκατ.. Τέλος, η Εταιρεία ολοκλήρωσε και την πώληση του ακινήτου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά με αρνητική επίδραση κατά 34 εκατ. στην συνολική αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Κατά τη χρήση 2023, συνεχίστηκε α) η σταδιακή ταυτοποίηση τίτλων ακινήτων β) η καταγραφή των στοιχείων και χαρακτηριστικών τους γ) η καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία κατά περίπτωση, της μεταβίβασής των εν λόγω ακινήτων στην ΕΤΑΔ και δ) η αποτίμηση και καταχώριση / λογιστικοποίησή τους.

Απαιτήσεις Εταιρείας

Οι Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις κατά την 31.12.2023 ανήλθαν σε 43,16 εκατ. έναντι 28,66 εκατ. την 31.12.2022. Από αυτές, ποσό 12,70 εκατ. (2022: 19,46 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. Επιπρόσθετα, ποσό ύψους € 22,39 αφορά μακροπρόθεσμή απαίτηση αναφορικά με την πώληση του ακινήτου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό μέρος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2023 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των 22,90 εκατ. έναντι 24,89 εκατ. την 31.12.2022.

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2023 στο ποσό 1.057,50 εκατ. έναντι ποσού 946,18 εκατ. της χρήσης 2022. Η μεταβολή των ιδίων κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στα αποτελέσματα χρήσης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια της χρήσης 135 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.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2023 ανέρχεται στο ποσό των 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Την 31.12.2023 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε 458,93 εκατ. έναντι 467,87 εκατ. την 31.12.2022. Αναλυτικότερα την 31.12.2023 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των 56,44 εκατ. (2022: 53,71 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των 402,48 εκατ. (2022: 414,16 εκατ.). Η μείωση των μακροπροθέσμων οφείλεται κυρίως σε αποπληρωμές των δανείων και χρήση προβλέψεων ύψους 5,9 εκατ. για επίδικες υποθέσεις.

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 12,70 εκατ. αφορούν ομολογιακά και λοιπά δάνεια και έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου η δε αποπληρωμή τους επιβαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο. Η αντίστοιχη απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο εμφανίζεται στη σημείωση 5.5 «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό 6,66 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 NORTH STAR ENTERTAINMENT AE, Lamda Flisvos Marina A.E και ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.

		ΟΜΙΛΟΣ		
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2023**	**%**	**31/12/2022**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	172.116.068	11,40%	145.365.237	10,32%
Σύνολο ενεργητικού	1.509.253.347		1.408.663.918	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.337.137.279	88,60%	1.263.298.681	89,68%
Σύνολο ενεργητικού	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427	228,87%	940.795.204	201,08%
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920		467.868.713	
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920	30,41%	467.868.714	33,21%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427	69,59%	940.795.204	66,79%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427	78,55%	940.795.204	74,47%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.337.137.279		1.263.298.681	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	50.574.109	4,82%	-210.454.813	-22,37%
Ίδια κεφάλαια	1.050.327.427		940.795.204	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	47.010.252	3,11%	-207.976.971	-14,76%
Σύνολο ενεργητικού	1.509.253.347		1.408.663.918	
Ταμειακά διαθέσιμα	147.682.069	261,66%	119.129.574	221,80%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	56.440.975		53.711.216	

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2023**	**ΕΤΑΙΡΕΙΑ %**	**31/12/2022**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	172.116.068	11,35%	145.365.237	10,28%
Σύνολο ενεργητικού	1.516.426.152		1.414.045.312	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.344.310.084	88,65%	1.268.680.075	89,72%
Σύνολο ενεργητικού	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232	230,43%	946.176.601	202,23%
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920		467.868.712	
Σύνολο υποχρεώσεων	458.925.920	30,26%	467.868.712	33,09%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232	69,74%	946.176.601	66,91%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232	78,66%	946.176.601	74,58%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.344.310.084		1.268.680.075	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	52.272.038	4,94%	-205.413.913	-21,71%
Ίδια κεφάλαια	1.057.500.232		946.176.601	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	47.010.252	3,10%	-207.976.972	-14,71%
Σύνολο ενεργητικού	1.516.426.152		1.414.045.312	
Ταμειακά διαθέσιμα	147.682.069	261,66%	119.129.574	221,80%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	56.440.975		53.711.214	

Α.5. Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Α.5.1 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.5.1.1. 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.5.1.2. 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.5.1.3. 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.5.2. 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.6. 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 έως το Σεπτέμβριο 2023
15.	Μπούρτζι, Ναύπλιο

Την 31.12.2023 η Εταιρεία διατηρεί την 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.7. 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.8. 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.9. Κανονιστικά Θέματα

Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από

- Το Πλαίσιο Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Την Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας
- Την Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων

Α.10. 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.

Α.11. Έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2023

Ενέργειες

- 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.
- Εισαγωγή διατάξεων προς το Υπουργείο Οικονομικών (επιστροφή του δικαιώματος διαχείρισης ΤΔΚ από την ΕΤΑΔ, είσπραξη εξόδων διαχείρισης για τα ακίνητα κυριότητας ΤΑΙΠΕΔ)
- Η Εταιρεία εφάρμοσε Πρόγραμμα Εθελουσίας Αποχώρησης Προσωπικού.

Αριθμός εργαζομένων 31.12.2022	341
Αριθμός εργαζομένων 31.12.2023	250
Αριθμός εργαζομένων 31.01.2024	245

Το κόστος του Προγράμματος έχει εκτιμηθεί ότι θα αποσβεστεί σε περίπου 3 έτη.

Πιστωτικός έλεγχος - Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Κατά τη διάρκεια του 2023, 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 5,95 εκατ.
- Σε 7 διακανονισμούς ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 0,847 εκατ.
- Σε 35 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου 3,637 εκατ.

Α.12. 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 2023, 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.

Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση ακινήτων και παραχωρήσεις με αντάλλαγμα που ολοκληρώθηκαν μετά την υπογραφή σχετικών συμβάσεων:

- Υπέργειος σταθμός αυτοκινήτων 850 θέσεων στο κέντρο της Θεσσαλονίκης
- Ακτή Βάρκιζας
- Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου
- Τουριστικό Περίπτερο Παλαιοκαστρίτσας Κέρκυρας
- 178 συμβάσεις τμημάτων παλαιών αιγιαλών
- 130 συμβάσεις για τμήματα αιγιαλού-παραλίας στη Ρόδο
- 33 συμβάσεις λοιπών τμημάτων αιγιαλού και παραλίας χαρακτηρισμένων ως ΤΔΚ
- Μίσθωση στο Δήμο Αθηναίων της κεντρικής αγωνιστικής αρένας του Ολυμπιακού Κέντρου Γουδή
- Μίσθωση στο Δήμο Παγγαίου 8 θέσεων εγκατάστασης και λειτουργίας αναψυκτηρίων στον παλαιό αιγιαλό ΑΒΚ 3408
- Παραχώρηση στην Περιφέρεια Αττικής της χρήσης τμημάτων του παραλιακού μετώπου Αττικής για την υλοποίηση ποδηλατόδρομου-πεζόδρομου

Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση ακινήτων για τους οποίους αναδείχθηκαν ανάδοχοι:

- Camping Φαναρίου Κομοτηνής
- Camping Κουρούτας Ηλείας
- Τουριστικό Περίπτερο Καρλοβασίου Σάμου
- ΑΒΚ 6 Ηρακλείου - Κτίριο Α
- ΑΒΚ 6 Ηρακλείου - Κτίριο Β
- Τουριστικό Περίπτερο Αρβανιτιάς Ναυπλίου
- Τουριστικό Περίπτερο Παλαιοκαστρίτσας Κέρκυρας
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Τσαγκαράδας Πηλίου
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Καρτερού Ηρακλείου
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Ξάνθης

Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση ακινήτων

- Τμήμα του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου που περιλαμβάνει το κλειστό γήπεδο ΤΑΕ KWON DO, το Γυάλινο Κτίριο και την Πλατεία Νερού
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Κομοτηνής
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Κοζάνης
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Καλεντζίου Αχαΐας
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Καστανιάς Κορινθίας
- Ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ Πλαταμώνα Πιερίας
- Τουριστικό Περίπτερο Ζαχάρως Ηλείας
- Τουριστικό Περίπτερο Λούρου Ιωαννίνων

Επίσης:

Ανακοινώθηκε πρόσκληση για μίσθωση τμημάτων αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηρισθεί ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (ΤΔΚ), μετά την επιστροφή του δικαιώματος διαχείρισής τους από την ΕΤΑΔ με νομοθετικής ρύθμισης τον Μάρτιο 2023.

Ανακοινώθηκαν 2 Προσκλήσεις για μίσθωση 3 παλαιών αιγιαλών (παραθαλάσσια οικόπεδα κυριότητας ή/και Διοίκησης Διαχείρισης της ΕΤΑΔ). Παράλληλα, συνεχίστηκε η λήψη και διαχείριση αιτημάτων μίσθωσης τμημάτων παλαιών

αιγιαλών για τους οποίους είχαν δημοσιευθεί προσκλήσεις ήδη από το 2022 (43 επιμέρους Προσκλήσεις για μίσθωση 188 παλαιών αιγιαλών).

Συνολικά, το έτος 2023 υπογράφηκαν 387 Συμβάσεις εκμίσθωσης ή παραχώρησης με αντάλλαγμα

Πωλήσεις ακινήτων
Προκηρύχθηκαν ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την πώληση και υπεγράφησαν οι σχετικές συμβάσεις, μεταξύ άλλων των εξής ακινήτων:
- Οικόπεδο στο Κουκάκι - Παναιτωλίου 12
- Μερίδια εξ αδιαιρέτου 5 ακινήτων στη Θεσσαλονίκη

Αποφασίστηκε η πώληση του ακινήτου:
- Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο στην Ιξιά Ρόδου

Επίσης υπογράφηκε η σύμβαση αγοραπωλησίας του ακινήτου:
- Ναυπηγεία Σκαραμαγκά

Παρατάθηκαν οι συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 369, 381 Πιερίας - τμήμα έκτασης 621,78 τ.μ. του ΑΒΚ 369 και τμήμα έκτασης 777,60 τμ του ΑΒΚ 381
- ΑΒΚ 350 Πιερίας - τμήμα εμβαδού 129,03 τ.μ.
- ΑΒΚ 547 Λέρου Δωδεκανήσου - τμήμα έκτασης 58.447,40 τ.μ.
- ΚΜ 197 στο Παλιούρι Χαλκιδικής - έκταση 1.742,77 τ.μ. μετά του έμπροσθεν αυτής αιγιαλό
- ΚΜ 251 στο Παλιούρι -Χαλκιδικής -έκταση 1.243,89 τ.μ., μετά του έμπροσθεν αυτής αιγιαλό
- Τμήμα αιγιαλού εμβαδού 30 τ.μ. στο τουριστικό ακίνητο στο Παλιούρι Χαλκιδικής
- ΑΒΚ 3545 Καβάλας - τμήμα 150,00 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού έκτασης 499,10 τ.μ. έμπροσθεν του τουριστικού ακινήτου στο Παλιούρι Χαλκιδικής
- ΑΒΚ 3206 Θεσσαλονίκης - τμήμα 15.905,62 τ.μ.
- ΑΒΚ 2926 Αττικής - κατάστημα 173,27 τ.μ.
- ΑΒΚ 2970 Αττικής - διαμέρισμα 59,60 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 796,81 τ.μ. έμπροσθεν του τουριστικού ακινήτου στο Παλιούρι Χαλκιδικής
- ΑΒΚ 1656 Αττικής – τμήμα 6.710 τ.μ.

Τροποποιήθηκαν οι συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- Τουριστικός Λιμένας Μαρίνα Βουλιαγμένης
- ΑΒΚ 382 Λακωνίας - τμήμα 3.795,56 τ.μ.
- ΑΒΚ 992 Αχαΐας – τμήμα 3.690 τ.μ.

Διαχείριση Συμβάσεων μίσθωσης ή παραχώρησης ακινήτων:
Κατά τη διάρκεια του έτους, η εταιρεία διαχειρίστηκε 1240 συμβάσεις μίσθωσης και 1427 συμβάσεις παραχώρησης.

Αυτοψίες:
Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρεία προχώρησε σε 145 επιτόπιες αυτοψίες.

<u>Εξυγίανση Χαρτοφυλακίου:</u>
- Με την από 16.11.2023 απόφαση του Δ.Σ., 3.164 ακίνητα στην Αποξηραμένη Λίμνη Φενεού στο Φενεό του Ν. Κορινθίας, διαγράφηκαν από το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας της ΕΤΑΔ, επειδή αυτά, σύμφωνα με την από 13.11.2023 Γνωμοδότηση του Καθηγητή της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, κ. Λάμπρου Κιτσαρά, ουδέποτε περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ, καθώς ανήκουν ήδη από το έτος 1986 σε ιδιώτες και Κοινότητες, το δε Ελληνικό Δημόσιο ρητώς δεν έχει οποιαδήποτε αξίωση ή διεκδίκηση (άρθρο 28 του Ν.1644/1986).
- Με την από 16.11.2023 απόφαση του Δ.Σ., ανακλήθηκαν προηγούμενες αποφάσεις αυτού κατά το μέρος που αφορούν στην καταχώρηση/εγγραφή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ επί των ακινήτων με ΑΒΚ 2264, 1142, 1579, 1650 και 2591 (ακίνητα ΥΠΠΟ), προκειμένου αυτά να επιστραφούν στο Ελληνικό Δημόσιο, αφού σύμφωνα με την από 13.11.2023 Γνωμοδότηση του Καθηγητή της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, κ. Λάμπρου Κιτσαρά, διαπιστώθηκε ότι εκ πλάνης είχαν αυτές εκδοθεί, δεδομένου ότι ουδέποτε συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του νόμου για την κτήση κυριότητας από την ΕΤΑΔ.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Οι σημαντικότερες πληροφορίες για τις Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας για το 2023 παρατίθενται ως εξής:

- Σπήλαια Διρού: Αύξηση σχεδόν 50% στην επισκεψιμότητα των Σπηλαίων και 68% στα έσοδα. Τα συνολικά αποτελέσματα επιβαρύνθηκαν λόγω της εθελουσίας
- Ακτή Βουλιαγμένης: αύξηση 33% στο EBITDA και 5,5% στα εισιτήρια
- Φρούριο Μπούρτζι Ναυπλίου: Η ΕΤΑΔ σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού, με το οποίο υπέγραψε σχετικό μνημόνιο, λειτούργησε μετά από δεκαετίες το εν λόγω μνημείο, μετά την ολοκλήρωση των έργων συνολικής ανακαίνισής του. Σχεδόν 40.000 επισκέπτες από τις 18/8 έως τις 31/12/2023.
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Η ΕΤΑΔ Α.Ε. υπέβαλε τον Νοέμβριο του 2023 αίτηση ενίσχυσης στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για το επενδυτικό σχέδιο: «Εκσυγχρονισμός του εναέριου Αναβατήρα Ηρακλή Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού» με σκοπό την αντικατάσταση του εν λόγω αναβατήρα με νέο/σύγχρονο. Παράλληλα στις πίστες του ΧΚΠ διοργανώθηκαν σημαντικοί διεθνείς αγώνες χιονοδρομίας. Παρά την περιορισμένη χιονόπτωση το Κέντρο λειτούργησε πάνω από 100 μέρες και φιλοξένησε άνω των 113.000 επισκεπτών και χιονοδρόμων.
- Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας – Καϊμακτσαλάν: Η ΕΤΑΔ Α.Ε. υπέβαλε τον Δεκέμβριο του 2023 αίτηση ενίσχυσης στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για το επενδυτικό σχέδιο: «Αναβάθμιση υποδομών Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρα» με σκοπό την βελτίωση των υποδομών του χιονοδρομικού, τον εκσυγχρονισμό των διαθέσιμων υπηρεσιών και την αύξηση της επισκεψιμότητας. Το Κέντρο φιλοξένησε πάνω από 17.000 χιονοδρόμους και επισκέπτες.
- Κάμπινγκ Ασπροβάλτας: Ενίσχυση 28% στις διανυκτερεύσεις και σχεδόν 30% αύξηση εσόδων
- Λειτουργία Ιαματικών Πηγών: λειτουργία εντός καλοκαιρινής σεζόν και λειτουργία ΙΠ Υπάτης και Σαββατοκύριακα
- Health & Safety Audit: Διενέργεια ελέγχου Υγείας και Ασφάλειας σε 8 Επιχειρηματικές Μονάδες της εταιρείας:
  - Σπήλαια Διρού,
  - Ακτή Βουλιαγμένης,
  - Μουσείο Αχίλλειο,
  - Μαρίνα Θεσσαλονίκης,
  - Κάμπινγκ Ασπροβάλτας,
  - ΙΠ Καϊάφα,
  - ΙΠ Υπάτης και
  - ΙΠ Αιδηψού

Α.13. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Κατά το 2023 η ΕΤΑΔ τιμολόγησε το ποσό των 398 χιλ. για δαπάνες φύλαξης και συντήρησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ, ποσό 58χιλ. για λοιπές υπηρεσίες, καθώς και το ποσό των 20,2 χιλ. για υπηρεσίες που παρείχε, λειτουργώντας ως σύμβουλος αξιοποίησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ δυνάμει της από 2013 σύμβασης μεταξύ των δύο εταιρειών.

Α.14. 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

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. Το έργο συμβασιοποιήθηκε την 23.03.2021 με προβλεπόμενη διάρκεια εκτέλεσης 24 μήνες. Με απόφαση του ΔΣ της ΕΤΑΔ δόθηκε παράταση έως την 23.11.2023. Την 24.11.2023 κατατέθηκε από τον ανάδοχο αίτημα διάλυσης της σύμβασης.

Σπήλαια Διρού

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 από 9 υποέργα (στα 5 εξ αυτών δικαιούχος είναι το ΥΠΠΟΑ). Με την ολοκλήρωση των προβλεπόμενων διαδικασιών, ο Ανάδοχος υπέγραψε σύμβαση στις 27.05.2020, διάρκειας 26 μηνών. 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. Στις 22.11.2021 η ΕΥΔ ΕΠΑΝΕΚ έθεσε την Πράξη σε καθεστώς επιτήρησης. Με την από 16.11.2022 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της από 27.05.2020 Σύμβασης με την Ανάδοχο εταιρεία του έργου. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής.

Λίμνη Καϊάφα

Η Πράξη «Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων εγκαταστάσεων και δικτύων υποδομών περιοχής Λίμνης Καϊάφα» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ανταγωνιστικότητα Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία 2014-2020» αποτελείται 5 υποέργα (στα 3 εξ αυτών δικαιούχος είναι το 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. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής.

Φανάρι Ροδόπης

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». 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. Σε συνέχεια της από 22.06.2023 απόφασης του ΔΣ εγκρίθηκε παράταση έως την 19.09.2023.

Α. 15. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση ενεργειών πολιτισμού και αθλητισμού και περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης, όπως την διεξαγωγή του Παγκοσμίου Πρωταθλήματος θαλασσίου Σκι 2023 στην Λίμνη Καϊάφα καθώς και του Παγκοσμίου Κυπέλου Ρυθμικής Γυμναστικής 2023 στο πρώην ολυμπιακό ακίνητο ΤΑΕ KWON DO, των πολιτιστικών εκδηλώσεων στον αύλειο χώρο του Κυβερνείου στη Θεσσαλονίκη, του 39ου Φεστιβάλ Μουσικής στο Πήλιο, περιβαλλοντικών δράσεων στην Ακτή Βουλιαγμένης κλπ. Επιπλέον η ΕΤΑΔ συμμετείχε στη δράση του Εθνικού Επενδυτικού Ταμείου (Υπερταμείου) για την αποστολή βασικών αγαθών στους πληγέντες από τον σεισμό στην Τουρκία, σε συνεργασία με την Πρεσβεία της Τουρκίας.

Α.16. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

Ο Ψηφιακός μετασχηματισμός αποτελεί προτεραιότητα της λειτουργίας της Εταιρείας, έχοντας ως βασικό στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.

Για το 2023 οι κύριες ενέργειες ψηφιακού μετασχηματισμού ήταν οι εξής:

- Προμήθεια σύγχρονου συστήματος διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων Real Estate Asset, Project & Facility Management
- Προμήθεια συστήματος ασφαλείας λογαριασμών Privileged Access management (PAM)
- Προμήθεια συστήματος Υποδοχής αιτήσεων πολιτών/πελατών, με διασύνδεση στην εφαρμογή ΣΗΔΕ Docutracks
- Προμήθεια πλατφόρμας για Security Ratings (βαθμολόγηση IT ασφάλειας) & Analytics, για την ποσοτικοποίηση και μείωση του ρίσκου της κυβερνοασφάλειας.

Α.17. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

Κατά την υπ' αριθμ. 692/11.05.2023 Συνεδρίαση του ΔΣ της Εταιρείας εγκρίθηκε ο νέος Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και το Πλαίσιο Συνεργασίας της με την Επιτροπή της Μετόχου ΕΕΣΥΠ Α.Ε.

Κατά τη χρήση του 2023 η ΕΤΑΔ προχώρησε στην υπογραφή Μνημονίων Συνεργασίας με α) ΤΕΕ & ΤΣΜΕΔΕ και β) Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης & Κτηματολόγιο Α.Ε .

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 2023 που αφορούσαν την κατάσταση των διορθωτικών ενεργειών /σχεδίων δράσης οι οποίες είχαν συμφωνηθεί με τα αρμόδια στελέχη των ελεγχόμενων μονάδων ή και ελέγχων τρίτων.
- Εκδόθηκαν τέσσερεις απολογιστικές εκθέσεις πεπραγμένων.
- Διεξήχθη εργασία αξιολόγησης κινδύνων για τον καθορισμό του Ετησίου Πλάνου Ελέγχων του 2024 και την έγκρισή του από την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων.
- Υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων και συνεργασία με την ΜΕΕ Υπερταμείου σε διάφορα θέματα ελεγκτικού ενδιαφέροντος.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

- Εφαρμογή έξι νέων πολιτικών και καταγραφή είκοσι τριών επιχειρησιακών διαδικασιών.
- 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.18. 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 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 2024 ο επιχειρηματικός σχεδιασμός προβλέπει:
Ολοκλήρωση της 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.
3. για πώληση 20 αστικών ακινήτων.

Α.19. Μεταγενέστερα γεγονότα

Μέσα στο 2024, η Εταιρεία έλαβε κατασχετήριο από το Δήμο Μαραθώνα για το ποσό των € 1.050.016, που προέρχεται από υποχρεώσεις από δημοτικά τέλη. Η Εταιρεία θα προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, προκειμένου να διευθετηθεί το άνω ζήτημα.

Α.20. 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.

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	10.000	8.000

	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	3.720	2.480

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	475.663	371.477

	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	508.939	353.451

ii) Συγγενείς εταιρείες

NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	15.035	2.635

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Λοιπά έξοδα	30.000	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες (μισθώματα)		28.100
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	13.403	
Απαιτήσεις από μερίσματα	455.717	341.550

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα	7.609.059	7.077.673
Έσοδα μητρικής από μερίσματα	455.717	341.550

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2023	31/12/2022
Απαιτήσεις από μερίσματα	133.753	67.389
Πελάτες (μισθώματα)	87.326	-

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022

Έσοδα από μισθώματα	1.460.127	1.322.704
Έσοδα από μερίσματα	133.753	67.389

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.702.310	1.719.213

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 285.613 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανήλθαν στα € 453.373.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.265.840.

Αθήνα, 11.07.2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

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 2023, 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 τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών.

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 2023, 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 την απόφαση υπ’ αριθ. 3747/2021 του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή-προσφυγή της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της διαιτητικής απόφασης 20/2019 συνολικού ποσού € 57 εκατ, ενώ με την απόφαση υπ’ αριθ. 533/2024 του Αρείου Πάγου απορρίφθηκε και η αίτηση αναίρεσης της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά της παραπάνω απόφασης.
   Με τις υπ’ αριθ. 1892/2023 και 1893/2023 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών απορρίφθηκαν οι αγωγές-προσφυγές της ΕΤΑΔ ΑΕ κατά των διαιτητικών αποφάσεων 24/2019 και 1/2020 αντίστοιχα, συνολικού ποσού € 358 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 για το σύνολο, 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 31/12/2023 συνολικού ποσού € 1,7 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 3.5 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 31.12.2023.

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 εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στην παράγραφο «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη» της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 11/07/2024

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.	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	54.983.811	54.577.103	54.983.811	54.577.103
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	9.625	43.889	9.625	43.889
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.218.195.561	1.157.472.400	1.218.195.561	1.157.472.400
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	335.432	290.598	335.432	290.598
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	19.656.736	21.448.146	26.829.540	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	43.164.797	28.664.387	43.164.797	28.664.387
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	791.318	802.158	791.318	802.158
Σύνολο		**1.337.137.279**	**1.263.298.681**	**1.344.310.084**	**1.268.680.075**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	1.108.771	937.744	1.108.771	937.744
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	12.212.497	9.740.381	12.212.497	9.740.381
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	10.690.301	15.145.180	10.690.301	15.145.180
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	422.430	412.358	422.430	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	147.682.069	119.129.574	147.682.069	119.129.574
Σύνολο		**172.116.068**	**145.365.237**	**172.116.068**	**145.365.237**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.509.253.347**	**1.408.663.918**	**1.516.426.152**	**1.414.045.312**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.12	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.13	954.465.785	928.659.250	952.359.192	926.459.177
Αποτελέσματα εις νέον	5.14	(213.188.359)	(296.914.046)	(203.908.960)	(289.332.576)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.050.327.427**	**940.795.204**	**1.057.500.232**	**946.176.601**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.15	1.048.345	1.741.904	1.048.345	1.741.904
Λοιπές προβλέψεις	5.16	335.987.181	340.295.443	335.987.181	340.295.443
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.17	9.292.195	9.797.983	9.292.195	9.797.983
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.18	12.703.681	19.469.071	12.703.681	19.469.071
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.19	43.453.543	42.853.097	43.453.543	42.853.097
Σύνολο		**402.484.945**	**414.157.498**	**402.484.945**	**414.157.498**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.21	43.315.151	36.426.749	43.315.151	36.426.747
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.18	6.665.390	11.382.672	6.665.390	11.382.672
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.22	6.460.434	5.901.794	6.460.434	5.901.794
Σύνολο		**56.440.975**	**53.711.216**	**56.440.975**	**53.711.214**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.509.253.347**	**1.408.663.918**	**1.516.426.152**	**1.414.045.312**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Κύκλος εργασιών	5.23	55.538.913	48.479.515	55.538.913	48.479.515
Κόστος πωληθέντων	5.24	(17.367.743)	(18.819.460)	(17.367.743)	(18.819.460)
Μικτό κέρδος		**38.171.170**	**29.660.055**	**38.171.170**	**29.660.055**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.25	8.553.334	1.529.901	8.553.334	1.529.901
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα		35.326.938	44.241.237	35.326.938	44.241.237
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.23	(13.878.529)	(14.174.090)	(13.878.529)	(14.174.090)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.23	(2.836.026)	(3.360.488)	(2.836.026)	(3.360.488)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.26	(11.135.382)	(264.861.396)	(11.135.382)	(264.861.396)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.27	(7.191.252)	(1.012.190)	(7.191.252)	(1.012.190)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**47.010.252**	**(207.976.971)**	**47.010.252**	**(207.976.972)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.28	5.061.722	2.373.147	5.651.193	2.782.086
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.29	(389.406)	(219.027)	(389.406)	(219.027)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(1.108.459)	(4.631.960)	-	-
Κέρδη/(Ζημίες) χρήσης προ φόρων		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης μετά φόρων		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικά κέρδη από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	16.370	118.421	16.370	118.421
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(93.480)	47.956	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(77.110)**	**166.377**	**16.370**	**118.421**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**50.496.999**	**(210.288.436)**	**52.288.408**	**(205.295.492)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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**
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**928.659.250**	**(296.914.046)**	**940.795.204**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	50.574.109	50.574.109
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(77.110)	-	(77.110)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**(77.110)**	**50.574.109**	**50.496.999**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	69.766.623	-	69.766.623
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.243.978)	(487.422)	(10.731.400)
Πώληση παγίου	-	(33.639.000)	33.639.000	-
Υπόλοιπα την 31/12/2023	**309.050.000**	**954.465.785**	**(213.188.359)**	**1.050.327.427**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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)**
Παραχώρηση παγίων				-
Πώληση παγίου	-	(253.251)	253.251	-
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(824.017)	(772.283)	(1.596.300)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	24.606.110		24.606.110
Υπόλοιπα την 31/12/2022	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	-	-	52.272.038	52.272.038
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	16.370	-	16.370
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	**-**	**16.370**	**52.272.038**	**52.288.408**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	69.766.623	-	69.766.623
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(10.243.978)	(487.422)	(10.731.400)
Πώληση παγίου		(33.639.000)	33.639.000	-
Υπόλοιπα την 31/12/2023	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		**50.574.109**	**(210.454.813)**	**52.272.038**	**(205.413.913)**
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	2.048.833	2.039.323	2.048.833	2.039.323
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	59.073	66.010	59.073	66.010
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(559.873)	(575.330)	(559.873)	(575.330)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.17	(505.788)	(505.788)	(505.788)	(505.788)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.15	5.326.298	195.612	5.326.298	195.612
Λοιπές Προβλέψεις		11.135.382	264.861.396	11.135.382	264.861.396
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(35.326.937)	(44.241.237)	(35.326.937)	(44.241.237)
Ζημιές από απαναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων			(18)		(18)
Κέρδη από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων	5.1, 5.2	(3.605.720)	(46.544)	(3.605.720)	(46.544)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		1.108.459	4.631.960	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(589.470)	(408.939)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(5.061.722)	(2.373.147)	(5.061.722)	(2.373.147)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		389.406	219.028	389.406	219.028
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**25.592.360**	**13.827.293**	**25.592.360**	**13.827.293**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		(171.027)	12.313	(171.027)	12.313
Μείωση απαιτήσεων		4.820.568	15.019.070	4.820.568	15.019.070
Μείωση υποχρεώσεων		(12.711.282)	(9.680.003)	(12.711.282)	(9.680.003)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(6.050.518)	(74.767)	(6.050.518)	(74.767)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**11.480.101**	**19.103.906**	**11.480.101**	**19.103.906**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(2.530.233)	(2.743.811)	(2.530.233)	(2.743.811)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		14.931.517	225.814	14.931.517	225.814
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		2.127.869	1.017.304	2.127.869	1.017.304
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	542.649	-	542.649	-
Τόκοι εισπραχθέντες		2.393.020	1.519.143	2.393.020	1.519.143
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**17.464.822**	**18.450**	**17.464.822**	**18.450**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(342.375)	(206.079)	(342.375)	(206.079)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(39.981)	(44.190)	(39.981)	(44.190)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(10.072)	-	(10.072)	-
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(392.428)**	**(250.269)**	**(392.428)**	**(250.269)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**28.552.495**	**18.872.087**	**28.552.495**	**18.872.087**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**119.129.574**	**100.257.487**	**119.129.574**	**100.257.487**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**147.682.069**	**119.129.574**	**147.682.069**	**119.129.574**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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 από τις 28.11.2022 έως και τις 7.12.2023, ήταν ως 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

**κ. Μ. Κανδαράκης υπέβαλε την παραίτησή του στις 18.05.2023.*

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από τις 8.12.2023 είναι ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος
Άννα Σαΐπη	Μη εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Ρουβάς	Μη εκτελεστικό μέλος

**κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε την παραίτησή του στις 31.05.2024.*

3. Σύνοψη Ουσιωδών και Λοιπών 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 3.5 κατωτέρω.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2023 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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι δεν υπάρχει ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς τη συνέχιση της δραστηριότητα της για το διάστημα των επόμενων 12 μηνών υλοποιώντας έτσι το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31/12/2023. Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις της από τις πιθανές επιπτώσεις των κινδύνων που υπάγεται η Εταιρεία.

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 2023 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 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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. Οι οικονομικές καταστάσεις προσαρμόσθηκαν κατάλληλα με βάση τις ανωτέρω τροποποιήσεις.

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

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 επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

- **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.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (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 Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

3.3. Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

3.3.3. 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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:

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

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

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

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.

3.3.7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην αξία της συναλλαγής και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (σημείωση 3.3.6).

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

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. 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.

3.3.13. Αναγνώριση εσόδων

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

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

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

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας το χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή (at a point of time) είτε σε βάθος χρόνου (over time).

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

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

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

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

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

- **Έσοδα από πωλήσεις αγαθών**

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

- **Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

Τα έσοδα της Εταιρείας από παροχή υπηρεσιών προέρχονται από υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών στις μαρίνες, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου και χρήσης των ιαματικών πηγών, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου και χρήσης εγκαταστάσεων γκολφ, πωλήσεις εισιτηρίων εισόδου σε μνημεία και ακτές, πωλήσεις εισιτηρίων χρήσης εγκαταστάσεων του χιονοδρομικών κέντρων. Το έσοδο από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζεται την χρονική στιγμή που η υπηρεσία ολοκληρώνεται (at a point of time), καθώς την στιγμή εκείνη ο πελάτης αποκτά έλεγχο τις υπηρεσίας αυτής.

- **Έσοδα από μισθώματα**

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

- **Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όταν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

- **Έσοδα από μερίσματα**

Τα έσοδα από μερίσματα καταχωρούνται στα αποτελέσματα περιόδων στις οποίες έχει οριστικοποιηθεί το δικαίωμα είσπραξής τους και αφορούν τις συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις.

3.4. Λοιπές λογιστικές πολιτικές

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. 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.

3.4.4. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους

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

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

– **Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών**

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

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

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

– **Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών**

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

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

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

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

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

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

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

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.

3.4.5. Μισθώσεις

α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής

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

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

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί (βλέπε κατωτέρω), τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

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

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

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

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

Υποχρεώσεις μίσθωσης

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

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

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

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

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

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

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

β) Όμιλος και Εταιρεία ως εκμισθωτής

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

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

3.4.6. 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.

3.4.7. 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.

3.4.8. 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.

3.5. 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 € 69.766.623.

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 222 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2023 ποσού € 113 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 3.4.7).

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	10.594.470	8.292.041
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43.164.797	28.664.387
Λοιπές απαιτήσεις	7.997.349	13.944.789
Δεσμευμένες καταθέσεις	422.430	412.358
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	147.682.069	119.129.574
Καθαρή Λογιστική Αξία	**209.861.114**	**170.443.149**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 12,70 εκ (2022: € 19,47 εκ.) και € 6,66 εκ. (2022: € 11,35 εκ.) αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε εγγυημένες απαιτήσεις που είχε η πρώην ΚΕΔ ΑΕ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που είχαν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Τα ποσά αυτά συσχετίζονται με τις αντίστοιχες υποχρεώσεις.

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

Τέλος η Διοίκηση της Εταιρείας θέτει όρια στο μέγεθος του κινδύνου που μπορεί να εκτίθεται, σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

4.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Η αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας διασφαλίζεται με τη διατήρηση επαρκών χρηματικών διαθεσίμων και την ύπαρξη δυνατότητας χρηματοδότησης σε περίπτωση ανάγκης. Η εταιρική διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας βασίζεται στη σωστή διαχείριση του κεφαλαίου κίνησης και των ταμειακών ροών. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει στη διατήρηση ελαστικότητας στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα. Ωστόσο η Εταιρεία δύναται να αντιμετωπίσει αυξημένο κίνδυνο ρευστότητας στην περίπτωση αρνητικής τελεσίδικης έκβασης εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων.

Η ωρίμανση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 31/12/2023 και 31/12/2022 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2023			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	12.703.681	-	12.703.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	461.388	8.469.182	34.522.973	43.453.543
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	28.411.192	-	-	28.411.192
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	6.665.390	-	-	6.665.390
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.105.766	-	-	3.105.766
Σύνολο	**38.643.736**	**21.172.864**	**34.522.973**	**94.339.572**

	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**

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 € 6,66 εκ. (2022: € 11,35 εκ.) και € 12,70 εκ. (2022: € 19,47 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.

4.4. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε ο Όμιλος και/ή η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1 : διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3 : τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη

αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα επίπεδα των μη χρηματοοικονομικών μέσων ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ετήσια διαστήματα την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

31/12/2022	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	1.157.472.400
Σύνολο	**-**	**-**	**1.157.472.400**

31/12/2023	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	1.218.195.561
Σύνολο	**-**	**-**	**1.218.195.561**

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το διοικητικό συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

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 2023 και 2022.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μηχαν/κός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2023	**79.392.404**	**3.246.940**	**12.150.872**	**2.306.789**	**97.097.006**
Προσθήκες χρήσης	206.026	4.225	321.225	1.894.848	2.426.325
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	(80.300)	-	(80.300)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**79.598.431**	**3.251.165**	**12.391.798**	**4.201.637**	**99.443.031**
Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2023	**(32.921.029)**	**(2.374.814)**	**(7.224.060)**	**-**	**(42.519.903)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.456.831)	(159.763)	(397.976)	-	(2.014.569)
Πωλήσεις / διαγραφές	-	-	75.252	-	75.252
Υπόλοιπο 31/12/2023	**(34.377.860)**	**(2.534.577)**	**(7.546.783)**	**-**	**(44.459.220)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2023	46.471.375	872.126	4.926.813	2.306.789	**54.577.103**
Κατά την 31/12/2023	45.220.571	716.588	4.845.015	4.201.637	**54.983.811**

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
1/1/2022-31/12/2022	1.798.716	164.499	76.107	**2.039.323**
1/1/2023 - 31/12/2023	1.778.857	184.563	85.413	**2.048.833**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Κατασκευή	4.189.637	2.294.789
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
	4.201.637	**2.306.789**

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 1/1/2022	**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			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2022	**(47.461)**	**(115.876)**	**(163.337)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.468)	(48.034)	(49.502)
Διαγραφές χρήσης	-	2.868	2.868
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2022	**(48.929)**	**(161.041)**	**(209.971)**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2023	**(48.929)**	**(161.041)**	**(209.971)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(34.264)	(34.264)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2023	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2023	**-**	43.889	**43.889**
Κατά την 31/12/2023	**-**	9.625	**9.625**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 45,30 εκ. (2022: € 37,36 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2023 και 2022.

Απογραφή 1/1/2022	**1.090.522.303**
Κέρδη αναπροσαρμογής	44.241.237
Αναγνώριση από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	24.606.110
Πωλήσεις	(300.950)
Αποαναγνωρίσεις	(1.596.300)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**1.157.472.400**

Απογραφή 1/1/2023	**1.157.472.400**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	69.766.623
Κέρδη αναπροσαρμογής	35.326.938
Πωλήσεις	(33.639.000)
Αποαναγνωρίσεις	(10.731.400)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**1.218.195.561**

Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2023, 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.

Μέσα στο 2023, υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου, συνολικής έκτασης 332.137,34 τ.μ., στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, έναντι ποσού 37,3 εκατ.. Η αξία του ακινήτου κατά την 31/12/2022 ήταν € 33,6 εκ..

Όλες οι επιμετρήσεις εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα έχουν διενεργηθεί στο 3ο Επίπεδο Ιεραρχίας της εύλογης αξίας (σημείωση 4.4).

Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2023, 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.»
- 138 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»
- 2353 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	1687
Γη με κτίσμα	497
Κτίσμα	167
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

- 135 ακίνητα, τα οποία αποτέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 52 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 81 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ, και εκτιμώνται για πρώτη φορά και 2 Ολυμπιακά. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	107
Γη με κτίσμα	22
Κτίσμα	5
Άλλο	1

Οι βασικές μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

1. Η Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτικής (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 Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Cost Approach), υπολογίζει την κατ'αρχήν την αξία της γης και στη συνέχει υπολογίζει αξία για την κατασκευή των κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, παλαιότητας, τεχνολογικής και τεχνικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων. Οι δύο αξίες ήτοι αναπόσβεστη αξία γης και αποσβεσμένη αξία κτισμάτων θα προστίθεται και θα προκύπτει η αξία του ακίνητου.

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).

4. Η Προσέγγισης της Εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική (Residual Method), η οποία εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησής τους (redevelopment properties).

Για τον προσδιορισμό της αξίας των Επενδυτικών Ακινήτων 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 (μεταξύ 20%-40%) 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, 3,5% έως 12%) πλέον του μέσου εκτιμώμενου συντελεστή ανάπτυξης (average GDP growth ή Μ.Ε.Σ.Α.) ο οποίος ταυτίζεται με την προσδοκώμενη εξέλιξη του εγχώριου Α.Ε.Π και παρατίθεται κατωτέρω σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Έτος	Μ.Ε.Σ.Α.
2024	**2,00%**
2025	**1,40%**
2026	**1,40%**
2027	**1,20%**
2028	**1,10%**

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
2024	**2,70%**
2025	**2,00%**
2026	**2,10%**
2027	**1,90%**
2028	**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 Διοίκηση / Διαχείριση 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 2023, 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 135 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 69,8εκ.

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.):

	31/12/2023	31/12/2022
Εντός ενός έτους (2024)	45	33
Από 2 έτη μέχρι 5 έτη (2025-2028)	156	120
Από 5 έτη και πάνω (2029 και εξής)	747	575
	948	**728**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2022	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2023	**2.299.675**	**182.846**	**2.482.521**
Προσθήκες χρήσης	103.907	-	103.907
Υπόλοιπο 31/12/2023	**2.403.582**	**182.846**	**2.586.428**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2023	**(2.009.077)**	**(182.846)**	**(2.191.923)**
Αποσβέσεις χρήσης	(59.073)	-	(59.073)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**(2.068.150)**	**(182.846)**	**(2.250.996)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2023	**290.598**	**-**	**290.598**
Κατά την 31/12/2023	**335.432**	**-**	**335.432**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2022-31/12/2022	33.893	9.031	23.086	**66.010**
1/1/2023 - 31/12/2023	30.331	8.082	20.660	**59.073**

5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

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

	MAPINA ΖΕΑΣ Α.Ε.	Lamda Flisvos Marina A.E.	NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	Σύνολο
	25,00%	**22,77%**	**49,00%**	
Απογραφή 01/01/2022	**3.421.686**	**3.695.021**	**19.324.383**	**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**
	25,00%	**22,77%**	**48,95%**	
Απογραφή 01/01/2023	**4.061.717**	**2.365.777**	**15.020.652**	**21.448.146**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2023	1.116.422	700.926	(2.935.605)	(1.118.257)
Μερίσματα	(133.753)	(455.717)	-	(589.470)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2023	-	-	(93.480)	(93.480)
Λοιπές μεταβολές	-	-	9.797	9.797
31/12/2023	**5.044.386**	**2.610.986**	**12.001.364**	**19.656.736**

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	**31/12/2023**	**31/12/2022**
MAPINA ZEAΣ A.E.	1.183.210	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522
NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**26.829.540**	**26.829.540**

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

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	MAPINA ZEAΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	29.116.180	29.048.210	122.409.135	128.500.817	48.313.243	48.097.858
Κυκλοφορούν ενεργητικό	22.845.392	15.310.098	15.445.070	12.668.909	21.141.388	7.196.373
Σύνολο ενεργητικού	**51.961.571**	**44.358.308**	**137.854.205**	**141.169.725**	**69.454.631**	**55.294.231**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.732.736	19.600.549	114.058.558	116.526.925	9.220.819	9.603.682
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.051.503	8.511.102	11.834.084	13.758.133	20.767.506	15.036.147
Σύνολο υποχρεώσεων	**31.784.239**	**28.111.651**	**125.892.642**	**130.285.058**	**29.988.325**	**24.639.829**
Ίδια κεφάλαια	**20.177.333**	**16.246.657**	**11.961.562**	**10.884.667**	**39.466.306**	**30.654.402**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	MAPINA ZEAΣ Α.Ε.		Lamda Flisvos Marina A.E.		NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	
	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022 - 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022 - 31/12/2022**
Πωλήσεις	10.221.048	8.153.483	21.159.028	20.295.625	63.185.541	51.823.422
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**4.465.688**	**2.829.680**	**3.078.289**	**(4.332.584)**	**(5.997.150)**	**(8.883.370)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	-	(5.116)	(190.971)	100.246
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**4.465.688**	**2.829.680**	**3.078.289**	**(4.337.700)**	**(6.188.121)**	**(8.783.124)**

Η διαφορά μεταξύ του ποσοστού της Εταιρείας επί των Ιδίων Κεφαλαίων της «Lamda Flisvos Marina A.E.» και του ποσού που ο Όμιλος εμφανίζει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης (σημ. 3.3), οφείλεται σε πλήρη απομείωση της επένδυσης σε προηγούμενες χρήσεις (2015) .

Η διαφορά μεταξύ του ποσοστού της Εταιρείας επί των Ιδίων Κεφαλαίων της «NORTH STAR ENTERTAINMENT AE.» (πρώην «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.») και του ποσού που ο Όμιλος εμφανίζει στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης (σημ. 3.3.1), οφείλεται στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 30.524 ονομαστικής αξίας €5,87 και τιμή διάθεσης € 2.884,62 εκάστης, όπου η διαφορά μεταξύ ονομαστικής αξίας και τιμή διάθεσης, ποσό ύψους € 14.969.500, θα αχθεί σε ειδικό αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, αύξηση. Η Εταιρεία δεν συμμετείχε στη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, γεγονός που οδήγησε σε μείωση του ποσοστού της κατά 0,05%, έχοντας πλέον ποσοστό συμμετοχής στα 48,95%. Λόγω της μείωσης του ποσοστού της, η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος στη ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων ύψους 10χιλ., ως αναπροσαρμογή του ποσοστού που της αναλογεί στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2023	**31/12/2022**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.053.570	2.058.877
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	30.268.538	8.988.520
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	12.702.358	19.462.613
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.17	-	13.466
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.059.670)	(2.059.089)
Σύνολο	**43.164.797**	**28.664.387**

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

οικονομικών καταστάσεων. Οι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, συνολικού ύψους € 30,27 εκ., αφορούν απαιτήσεις της Εταιρείας προς την Μαρίνα Αθηνών, βάση του διακανονισμού που προχώρησε η Εταιρεία με τον πελάτη, και απαίτηση είσπραξης του τιμήματος εκποίησης ακινήτου στην περιοχής των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2022	**2.059.089**
Υπόλοιπο 31/12/2022	**2.059.089**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	581
Υπόλοιπο 31/12/2023	**2.059.670**

Οι προβλέψεις αφορούν το Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου (€200.000) και Εγγυήσεις (€1.859.670).

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	791.318	802.158

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2022	**812.998**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2022	**802.158**
Απογραφή 1/1/2023	**802.158**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2023	**791.318**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2023 και 31/12/2022 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	312.423	316.703
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	35.357	35.841
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	394.993	400.403
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.316	22.622
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	26.229	26.588
Σύνολο	**791.318**	**802.158**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2023 και 31/12/2022.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορεύματα	249.695	258.814
Αναλώσιμα	886.254	706.109
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**1.108.771**	**937.744**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2023 ανέρχεται σε € 557.080 (2022: € 552.405).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορικές Απαιτήσεις	163.657.342	153.586.495
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	32.066.471	31.600.367
Επιταγές εισπρακτέες	364.468	468.116
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	1.252.569	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(189.117.244)	(180.770.417)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	656.925	440.971
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.618.027	1.448.340
Σύνολο	**12.212.497**	**9.740.381**

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 1/1/2022	**173.096.507**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	7.673.910
Υπόλοιπο 31/12/2022	**180.770.417**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.346.827
Υπόλοιπο 31/12/2023	**189.117.244**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Προκαταβολές Προσωπικού	85.184	84.668
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	134.385	165.746
Χρεώστες Διάφοροι	3.758.861	4.339.389
Ελληνικό Δημόσιο	28.898.921	33.576.884
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	2.957.670	2.798.319
Έξοδα επομένων χρήσεων	398.291	328.986
Λοιπές Προβλέψεις	(28.690.917)	(27.283.993)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	589.470	-
Δεδουλευμένοι Τόκοι	2.294.661	871.405
Σύνολο	**10.690.301**	**15.145.180**

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 (2022: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2022: € 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. (2022: € 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., (2022: €2,8 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 € 6,66 εκ. (2022: € 11,35εκ.) 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».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2022: € 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 1/1/2022	**27.135.600**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	148.393
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.283.993**
Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	1.406.924
Υπόλοιπο 31/12/2023	**28.690.917**

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 422.430 (2022: € 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	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Ταμείο	292.195	190.358
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	3.392.948
Καταθέσεις όψεως	147.389.873	115.546.268
Σύνολο	**147.682.069**	**119.129.574**

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 31/12/2023 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.**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
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	831.575.492	805.691.847
Αποθεματικό από IAS 19		(481.717)	(498.087)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.106.593	2.200.074
Σύνολο		**954.465.785**	**928.659.250**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
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		831.575.492	805.691.847
Αποθεματικό από IAS 19		(481.717)	(498.087)
Σύνολο		**952.359.192**	**926.459.177**

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 € 831.575.492 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους 25,88 € εκατ., οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων ακινήτων ύψους € 70εκ. και στην πώληση του ακίνητου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά (σημ. 5.2) .

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	
	31/12/2023	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Υπόλοιπα έναρξης	**(296.914.046)**	**(85.940.202)**	**(289.332.576)**	**(83.399.631)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	50.574.108	(210.454.813)	52.272.038	(205.413.913)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	33.639.000	253.251	33.639.000	253.251
Αποαναγνώριση ακινήτων	(487.422)	(772.283)	(487.422)	(772.283)
Υπόλοιπα λήξης	**(213.188.358)**	**(296.914.046)**	**(203.908.960)**	**(289.332.576)**

Σημειώνεται ότι οι σωρευμένες ζημίες που παρουσιάζει ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέον, οφείλονται και στις λογιστικοποιηθείσες ζημίες από περιουσιακά στοιχεία που μεταβίβασε η Εταιρεία άνευ ανταλλάγματος στο Ελληνικό Δημόσιο ή στο ΤΑΙΠΕΔ βάσει εκδοθέντων νόμων, καθώς και ό,τι κέρδη από μεταφορά περιουσιακών στοιχείων σε αυτή απεικονίσθηκαν σε διακριτά αποθεματικά.

Επιπρόσθετα όπως αναφέρεται και στη σημείωση 5.13 «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	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,95%	2,70%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	2,20%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	13,76	11,98
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,10%	2,20%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	167.169	187.408
Χρηματοοικονομικό κόστος	47.031	12.949
Κόστος διακανονισμών	5.159.129	8.204
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**5.373.329**	**208.561**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(16.370)	(118.420)
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(16.370)**	**(118.420)**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.741.904**	**1.726.530**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(16.370)	(118.420)
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(6.050.518)	(74.768)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	5.373.329	208.561
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.048.345**	**1.741.904**

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

	31/12/2023	**31/12/2022**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(13.288)	(113.473)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω λόγω εμπειρίας	(3.082)	(4.947)
	(16.370)	**(118.420)**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2022	15,96
31/12/2023	14,94

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.022.689	-2%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.075.240	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.073.778	2%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.023.876	-2%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 250 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 341 υπάλληλοι.

5.16. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	335.947.181	340.255.443
Σύνολο	**335.987.181**	**340.295.443**

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 2023 και 2022:

Απογραφή 1/1/2022	**44.335.072**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	257.288.219
Μεταφορά	38.672.152
Υπόλοιπο 31/12/2022	**340.295.443**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	1.600.000
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(5.908.262)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**335.987.181**

5.17. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	9.292.195	9.797.983

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2022	**10.303.771**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.788)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**9.797.983**
Απογραφή 1/1/2023	**9.797.983**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**9.292.195**

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

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2023 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	9.221.468	496.400	9.146.267
Ακτές	989.552	962.180	2.665	24.707
Ξενοδοχεία	276.564	148.621	6.723	121.220
Λοιπά	337.491	337.491	-	-
Σύνολο	**20.467.742**	**10.669.760**	**505.788**	**9.292.195**

5.18. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Ομολογιακά δάνεια	-	100.000
Τραπεζικός δανεισμός	12.702.358	19.359.678
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.323	9.393
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**12.703.681**	**19.469.071**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση		
Ομολογιακά δάνεια	-	3.100.000
Τραπεζικός δανεισμός	6.657.320	8.242.691
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	8.071	39.981
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**6.665.390**	**11.382.672**
Σύνολο δανείων	**19.369.072**	**30.851.743**

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:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.608.642	6.766.712
Μεταξύ 2 και 5 ετών	6.095.039	12.702.358
	12.703.681	**19.469.071**

5.19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	4.888.741	5.519.257
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	29.209.681	27.641.685
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.355.120	9.692.155
Σύνολο	**43.453.543**	**42.853.097**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 4,89 εκ. περίπου (2022: € 5,52 εκ.) οφείλονται σε μισθώτριες εταιρείες για επενδύσεις που πραγματοποίησαν στα ακίνητα που μισθώνουν.

Το ποσό των επιχορηγήσεων αφορά σε επιχορηγήσεις που έλαβε η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο για την διενέργεια παγίων επενδύσεων και θα μεταφέρονται σταδιακά στα αποτελέσματα της Εταιρείας με βάση τον ρυθμό απόσβεσης των αντίστοιχων παγίων.

Η κίνηση των επιχορηγήσεων για τη χρήση 2023 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2022	**27.199.711**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	1.017.304
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(575.330)
Υπόλοιπο 31/12/2022	**27.641.685**
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	2.127.869
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(559.873)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**29.209.681**

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

Στις «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται η υποχρεώσεις προς την «Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης» ποσού € 9,36 εκ. περίπου.

5.20. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Με τα άρθρα 196 (παρ. 9) και 206 του νόμου 4389/2016 ορίζονται και για την «ΕΤΑΔ» φορολογικές και λοιπές απαλλαγές που αφορούν στη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων προς την «ΕΤΑΔ» και την εν γένει δραστηριότητά της. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 206 του νόμου αυτού ορίζεται ότι η «ΕΤΑΔ» απολαμβάνει όλων των διοικητικών, οικονομικών, φορολογικών, δικαστικών, ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου προνομίων και ατελειών του Δημοσίου, πλην του ΦΠΑ.

Περαιτέρω ειδικότερες διατάξεις που αφορούν την Εταιρεία συμπεριλαμβάνονται στο άρθρο 10 του νόμου 4474/2017 (ΦΕΚ Α' 80/7-6-2017).

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία.

5.21. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές Εσωτερικού	19.179.156	15.987.407
Προμηθευτές Εξωτερικού	204.083	200.550
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	7.080.742	6.560.911
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	4.589.188	2.443.198
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	9.808.984	8.455.885
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	1.742.168	1.997.816
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	28.438	2.635
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	505.788
Έσοδα εκποιήσεων	133.007	228.961
Σύνολο	**43.315.151**	**36.426.747**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 7,1 εκ. περίπου (2022: € 6,6εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».
Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 9,8 εκ. περίπου (2022: € 8,5 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 € 1,7 εκ. (2022: € 2,0εκ.) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσεων εκτέλεσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

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

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**1.997.816**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	797.480	
Έσοδα από προσαρμογή υπολοίπων με βάση ανάλυση από ΓΓΠΣ	112.604	
Επιχορηγήσεις	537.736	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	1.447.819
Σύνολο πόρων		**3.445.636**
Μείον		
Δαπάνες εκτελεσθέντων έργων		
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	286.511	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.416.956	1.703.467
		1.742.168

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Πιστωτές Διάφοροι	2.653.855	2.646.655
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16.183	15.633
Διάφοροι φόροι – τέλη	3.142.177	2.302.738
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	212.491	656.547
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	399.189	243.681
Σύνολο	**6.460.434**	**5.901.794**

5.23. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή πηγής εσόδου	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	2.019.005	2.149.717
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	3.737.875	3.212.531
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	502.296	790.719
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.454.582	861.435
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	2.018.288	3.180.554
Έσοδα από μισθώματα	45.301.078	37.359.932
Λοιπά έσοδα	505.789	924.625
Σύνολο	**55.538.913**	**48.479.516**

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

5.24. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2023 και 2022 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		8.002.150	9.774.894
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.165.090	3.477.917
Παροχές τρίτων		1.858.871	2.014.445
Λοιποί φόροι - τέλη		441.949	478.115
Διάφορα έξοδα		535.849	691.834
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.809.189	1.832.609
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	557.080	552.406
Έσοδα από ιδιόχρηση		(2.433)	(2.760)
Σύνολο		**17.367.743**	**18.819.460**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		4.491.641	5.404.709
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		4.832.926	4.125.343
Παροχές τρίτων		3.200.680	3.160.813
Λοιποί φόροι - τέλη		806.424	940.011
Διάφορα έξοδα		354.213	369.685
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	192.645	173.530
Σύνολο		**13.878.529**	**14.174.090**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.690.061	2.033.619
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		3.764	4.716
Παροχές τρίτων		485.412	513.242
Λοιποί φόροι - τέλη		259.373	302.343
Διάφορα έξοδα		291.343	407.374
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	106.073	99.193
Σύνολο		**2.836.026**	**3.360.488**

5.25. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	30.590	-
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	3.605.669	47.544
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	3.774.585	843.466
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	559.873	575.330
Διάφορα έκτακτα έσοδα	582.617	63.561
Σύνολο	**8.553.334**	**1.529.901**

Στα «Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών» έχει συμπεριληφθεί το κέρδος από την πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά, ύψους € 3,61 εκατ..

5.26. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.535.382	7.573.178
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	1.600.000	257.288.219
Σύνολο	**11.135.382**	**264.861.396**

Οι «Λοιπές έκτακτες προβλέψεις» αναφέρονται σε επίδικες νομικές υποθέσεις.

5.27. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	6.260.451	280.763
Έκτακτες ζημίες	-	310
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	930.801	731.118
Σύνολο	**7.191.252**	**1.012.191**

Στο κονδύλι «Έκτακτα & ανόργανα έξοδα» συμπεριλαμβάνεται το κόστος εθελούσιας αποχώρησης ύψους € 5.285.112.

5.28. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	589.470	408.939
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	3.858.712	1.519.143	3.858.712	1.519.143
Τόκοι υπερημερίας	1.203.010	854.003	1.203.010	854.003
Σύνολο	**5.061.722**	**2.373.147**	**5.651.193**	**2.782.086**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 3,86 εκ. (2022: €1,52) εκ. και το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους €1,20 εκ. (2022: €0,85 εκ.).

5.29. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2022- 31/12/2022**
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	-	14.338
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	264	628
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	389.142	204.061
Σύνολο	**389.406**	**219.027**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 377 χιλ. και αντίστοιχα € 204 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:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	17.450.359	18.003.900
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.248.107	1.208.483
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.142.786	2.302.004
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	28.356	28.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	37.844.382	33.974.447
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.341.946	1.391.946
Σύνολο	**60.055.936**	**56.909.136**

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 2022 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 2023, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2023. 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 € 336 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, και εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου που απορρίπτει την αίτηση αναίρεσης

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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 και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 06.02.2025 λόγω αποχής δικηγόρων.

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, και για την οποία εκδόθηκε η υπ΄αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου που απορρίπτει την αίτηση αναίρεσης 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 31/12/2023.

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 :

	31/12/2023	**31/12/2022**
Έως ένα (1) έτος	8.071	9.393
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	1.323	39.981
	9.393	**49.375**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	10.000	8.000

	31/12/2023	**31/12/2022**
Πελάτες	3.720	2.480

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2023 - 31/12/2023	**1/1/2022- 31/12/2022**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	475.663	371.477

	31/12/2023	**31/12/2022**
Πελάτες	508.939	353.451

ii) Συγγενείς εταιρείες

NORTH STAR ENTERTAINMENT AE	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Πελάτες	56.940	56.940

Προμηθευτές	15.035	2.635

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Λοιπά έξοδα	30.000	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Πελάτες (μισθώματα)		28.100
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	13.403	
Απαιτήσεις από μερίσματα	455.717	341.550

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα	7.609.059	7.077.673
Έσοδα μητρικής από μερίσματα	455.717	341.550

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Απαιτήσεις από μερίσματα	133.753	67.389
Πελάτες (μισθώματα)	87.326	-

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Έσοδα από μισθώματα	1.460.127	1.322.704
Έσοδα από μερίσματα	133.753	67.389

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2023 - 31/12/2023	1/1/2022- 31/12/2022
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.702.310	1.719.213

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 285.613 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 ανήλθαν στα € 453.373.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών και αποζημιώσεων για τη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2022 – 31/12/2022 (15 Διευθυντικά Στελέχη) ανήλθαν στα € 1.265.840.

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

Συνδεδεμένο μέρος	**Σχέση που το καθιστά συνδεδεμένο μέρος**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**Ποσοστό Συμμετοχής**
Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.	Μέτοχος	-	-
ΤΑΙΠΕΔ	Συνδεμένη εταιρεία	-	-

ΤΧΣ	Συνδεμένη εταιρεία	-	-
ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	25,00%
Lamda Flisvos Marina A.E.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	22,77%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	Συγγενής εταιρεία	Καθαρή θέση	48,95%

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Μέσα στο 2024, η Εταιρεία έλαβε κατασχετήριο από το Δήμο Μαραθώνα για το ποσό των € 1.050.016, που προέρχεται από υποχρεώσεις από δημοτικά τέλη. Η Εταιρεία θα προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, προκειμένου να διευθετηθεί το άνω ζήτημα.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 11.07.2024.

Αθήνα, 11.07.2024

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Γρηγόριος Αναστασιάδης

Ηρώ Χατζηγεωργίου

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