Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.11.18 14:05:59 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

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

Αθήνα,18/11/2025
Αριθ. Πρωτ.:3859152

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 **18/11/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5641786 οι εγκεκριμένες από την 05/11/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5641787 η από 05/11/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2025 έως 31/12/2025:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία»**, Α.Φ.Μ. 801079752-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 148599601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΑΝΥΦΑΝΤΑΚΗ ΣΟΦΙΑ του ΙΩΑΝΝΗ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 35841.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΟΤΤΙΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2501.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο

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

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 2024

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2024

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 23.07.2025 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 31.12.2024, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1.1.2024 έως 31.12.2024.

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Άννα Σαΐπη

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ.μητρώου Αδείας 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 27
1. Οικονομικές Καταστάσεις 31
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 31
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 32
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 34
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 35
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 36
2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 37
3. Σύνοψη Ουσιωδών και Λοιπών Λογιστικών Πολιτικών 38
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 38
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 38
3.3. Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές 41
3.3.1. Ενοποίηση 41
3.3.2. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 41
3.3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
3.3.4. Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση 43
3.3.5. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 43
3.3.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 43
3.3.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 43
3.3.8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 45
3.3.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 45
3.3.10. Μετοχικό κεφάλαιο 45
3.3.11. Επιχορηγήσεις 45
3.3.12. Προβλέψεις 46
3.3.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 46
3.3.14. Αναγνώριση εσόδων 46
3.4. Λοιπές λογιστικές πολιτικές 47
3.4.1. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 47
3.4.2. Αποθέματα 47
3.4.3. Προκαταβολές μισθωμάτων 48
3.4.4. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 48
3.4.5. Μισθώσεις 49
3.4.6. Δάνεια 50
3.4.7. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 50
3.4.8. Διανομή μερισμάτων 51
3.4.9. Αναταξινομήσεις 51
3.5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 51
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 53
4.1. Κίνδυνος αγοράς 54
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 54
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 54
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 54
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 54
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 55
4.4. Εκτίμηση εύλογων αξιών 55
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 56
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 56
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 56
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 57
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 58
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 62
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 63
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 65

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων ... 65
5.7. Αποθέματα ... 66
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις ... 66
5.9. Λοιπές απαιτήσεις ... 67
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 68
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 68
5.12. Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση ... 68
5.13. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 69
5.14. Λοιπά αποθεματικά ... 69
5.15. Αποτελέσματα εις νέον ... 70
5.16. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 71
5.17. Λοιπές προβλέψεις ... 72
5.18. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 73
5.19. Δανειακές υποχρεώσεις ... 73
5.20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 74
5.21. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 75
5.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 75
5.23. Λοιπές υποχρεώσεις ... 76
5.24. Κύκλος εργασιών ... 76
5.25. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 77
5.26. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 77
5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 78
5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 78
5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 78
5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 78
5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 79
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 79
6.1. Μερίσματα ... 79
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 79
6.3. Δεσμεύσεις ... 83
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 83
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 85
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 86

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 1.1.2024 – 31.12.2024

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 2024 και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.
Όπως θα αναλυθεί παρακάτω η χρήση 2024 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 31.12.2024 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
- η βέλτιστη αξιοποίηση και διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαθέτει, μέσα από διαφανείς, βιώσιμες και σύγχρονες πρακτικές, προσδίδοντας υπεραξία στο μέτοχο και προάγοντας τα οφέλη του κοινωνικού συνόλου

Α.2. Όργανα της Εταιρείας

Τα όργανα της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση του Μοναδικού Μετόχου, το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Ελεγκτές.

Διοικητικό Συμβούλιο

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

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από 01.01.2024 έως 31.12.2024 διαμορφώθηκε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
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 κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε παραίτηση στις 31.05.2024.*

Σήμερα η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη*	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
**Ανθή Τροκούδη	Μη εκτελεστικό μέλος

**Η κα Α. Σαΐπη ορίστηκε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23.07.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Γ. Αναστασιάδη (23.07.2025) μέχρι τη λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Καταστατικού.*
***Η κα Α. Τροκούδη ορίστηκε μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 03.04.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Σ. Ρουβά (01.03.2025) για το υπόλοιπο της θητείας του.*

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

<u>Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων, Μη Εκτελεστικό Μέλος</u>
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.

<u>Ηρώ Χατζηγεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ</u>
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.

<u>Θεόδωρος Γκλαβάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου</u>
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.

Ανθή Τροκούδη, Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Είναι Διευθύντρια Επικοινωνίας & Βιωσιμότητας στο Υπερταμείο από το 2021. Διαθέτει πάνω από 25 χρόνια εμπειρίας στον τομέα της επικοινωνίας και της βιωσιμότητας. Πριν την ένταξή της στο Υπερταμείο, υπηρέτησε στον ίδιο ρόλο στον Όμιλο Olympia, όπου ηγήθηκε των λειτουργιών επικοινωνίας και βιωσιμότητας σε ένα διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει τους τομείς αποθήκευσης ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, λιανικής & ηλεκτρονικού εμπορίου και λογισμικού, σε 8 χώρες. Έχει εκτενή εμπειρία σε θέματα διαχείρισης και επικοινωνίας σε συγχωνεύσεις και εξαγορές (M&As) καθώς και αρχικές δημόσιες προσφορές (IPOs). Έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου των Εταιρικών Υποθέσεων της Ελληνικής Εταιρίας Διοίκησης Επιχειρήσεων (ΕΕΔΕ), ενώ είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Hellenic Impact Investing Network. Επιπλέον, διατελεί Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της νεοσύστατης Ένωσης Επαγγελματιών Εταιρικών Υποθέσεων (CAPA).

Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων

Η σύνθεση της ΕΕΚ την 01η.01.2024 είχε ως εξής:

Άννα Σαΐπη	Πρόεδρος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Κοσμάς Λιάρος	Μέλος ΕΕΚ - Πάροχος ανεξάρτητων υπηρεσιών
Σπυρίδων Ρουβάς	Μέλος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Η σύνθεση της ΕΕΚ από 09.04.2024 είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη	Πρόεδρος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Κοσμάς Λιάρος	Μέλος ΕΕΚ - Πάροχος ανεξάρτητων υπηρεσιών
Μαρία Ιωαννίδου	Μέλος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (ΜΕΕ) είναι ανεξάρτητη και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων 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

Η Οργανωτική Δομή περιλαμβάνει τις κάτωθι Διευθύνσεις και αυτοτελείς Τομείς 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
- Τομέας Διαχείρισης Κινδύνων
- Τομέας Μάρκετινγκ, Επικοινωνίας & Βιωσιμότητας
- Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Υπεύθυνος Προστασίας Δεδομένων

Α.4. Απολογισμός χρήσης 2024

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των 61,44 εκατ. έναντι ποσού 55,54 εκατ. την προηγούμενη χρήση (+10,62%). Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας και κατά το 2024 παρουσιάζουν αύξηση κατά 10,16% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2024 σε 47,04 εκατ. έναντι 52,41 εκατ. τη χρήση 2023 και αναλύεται παρακάτω.

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**2024**	**2023**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	17.843	17.368	475
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	14.098	13.879	220
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.533	2.836	(303)
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	9.331	11.135	(1.804)
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	3.232	7.191	(3.960)
Λειτουργικό Κόστος	**47.037**	**52.409**	**(5.372)**

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας ανήλθαν σε 54,70 εκ. έναντι κερδών ύψους 47,01 εκατ. το 2023. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση εσόδων κατά 5,9 εκ.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2024 σε 7,18 εκατ., τα οποία αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι 5,65 εκατ. το 2023. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2024 σε 400 χιλ. έναντι 389 χιλ. το 2023.

Τα κέρδη μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση σε 61,49 εκατ. έναντι κερδών ύψους 52,27 εκατ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή 9,22 εκατ.. Εάν δεν ληφθούν υπόψη οι Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης τότε τα αντίστοιχα μεγέθη ανέρχονται σε 70,82 εκατ. το 2024 έναντι 63,41 εκατ. το 2023.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2024 ανήλθαν σε 1.386 εκατ. έναντι 1.344 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 23 εκατ. , καθώς και στην θετική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά 31 εκατ..

Κατά τη χρήση 2024, 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 31.12.2024 ανήλθαν σε 41,59 εκατ. έναντι 43,16 εκατ. την 31.12.2023. Από αυτές, ποσό 6,10 εκατ. (2023: 12,70 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 5.19 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Επιπρόσθετα, ποσό ύψους € 22,39 εκατ. αφορά μακροπρόθεσμή απαίτηση αναφορικά με την πώληση του ακινήτου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση δανείου στην συγγενή της εταιρεία NORTH STAR ENTERTAINMENT ΑΕ συνολικού ύψους € 6.2 εκατ..

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό μέρος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2024 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των 21,92 εκατ. έναντι 22,90 εκατ. την 31.12.2023.

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2024 στο ποσό 1.136 εκατ. έναντι ποσού 1.057,50 εκατ. της χρήσης 2023. Η μεταβολή των ιδίων κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στα αποτελέσματα χρήσης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια της χρήσης 83 επενδυτικά ακίνητα, που περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4389/2016, αναγνωρίστηκαν στην εύλογη αξία τους από την οποία προέκυψε αύξηση του αποθεματικού κατά 23 εκατ..

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Την 31.12.2024 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε 450,86 εκατ. έναντι 458,93 εκατ. την 31.12.2023. Αναλυτικότερα την 31.12.2024 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των 57,90 εκατ. (2023: 56,44 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των 392,96 εκατ. (2023: 402,48 εκατ.). Η μείωση των μακροπροθέσμων οφείλεται κυρίως σε αποπληρωμές των δανείων που προέκυψαν κατά την τρέχουσα χρήση.

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 6,10 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 6,61 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. Με εξαίρεση την τρέχουσα χρήση, όπου η συγγενής εταιρεία «ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.» παρουσιάζεται ως «Περιουσιακό στοιχείο προοριζόμενο για πώληση» δεδομένου της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 3/12/2024 να προχωρήσουν με την πώληση των μετοχών.

	ΟΜΙΛΟΣ			
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2024**	**%**	**31/12/2023**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	205.755.394	13,03%	172.116.068	11,40%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.372.771.040	86,97%	1.337.137.279	88,60%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	250,11%	1.050.327.427	228,87%
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.396		458.925.919	
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.396	28,56%	458.925.920	30,41%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	71,44%	1.050.327.427	69,59%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	82,15%	1.050.327.427	78,55%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.372.771.040		1.337.137.279	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	58.696.899	5,21%	49.457.687	4,71%
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038		1.050.327.427	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	54.703.563	3,47%	47.010.252	3,11%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ταμειακά διαθέσιμα	176.201.209	304,31%	147.682.069	261,66%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.902.594		56.440.975	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2024**	**%**	**31/12/2023**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	200.725.261	12,65%	172.116.068	11,35%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.454.063	87,35%	1.344.310.084	88,65%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	252,03%	1.057.500.232	230,43%
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.393		458.925.920	
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.393	28,41%	458.925.920	30,26%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	71,59%	1.057.500.232	69,74%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	81,96%	1.057.500.232	78,66%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.454.063		1.344.310.084	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	61.487.967	5,41%	52.272.038	4,94%
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931		1.057.500.232	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	54.703.563	3,45%	47.010.252	3,10%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ταμειακά διαθέσιμα	176.201.209	304,31%	147.682.069	261,66%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.902.591		56.440.975	

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 δώδεκα (12) εκμεταλλεύσεις, συμπεριλαμβανομένου και του Κεντρικού Καταστήματος της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι ίδιες εκμεταλλεύσεις λειτουργούν ως Επιχειρηματικές Μονάδες 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 / Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας:

	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες
2.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης
	Ιαματικές Πηγές
3.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια
4.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία
5.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα
	Χιονοδρομικά Κέντρα
6.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία
7.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα
	Κάμπινγκ
8.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις
9.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
10.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
11.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική
12.	Μπούρτζι, Ναύπλιο

Την 31.12.2024 - 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 Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, το οποίο έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και οδηγίες της Μετόχου ΕΕΣΥΠ Α.Ε..

Το σύστημα υλοποιείται μέσω μίας σειράς Πολιτικών (Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας, Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων, Πολιτική Αναφορών _ Whistleblowing και Πολιτική κατά της Βίας και Παρενόχλησης).

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.

Εντός του 2024 υλοποιήθηκε διαδικτυακό εκπαιδευτικό πρόγραμμα στο σύνολο του προσωπικού, το οποίο περιλάμβανε θεωρητικές ενότητες αναφορικά με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο του GDPR, case studies βάσει των επιμέρους λειτουργικών δραστηριοτήτων της Εταιρείες, καθώς και εξέταση αξιολόγησης γνώσεων.

Α.11. Έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2024

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.
- Έργο Χαρτογράφησης, κατηγοριοποίησης, αξιολόγησης, αποτίμησης και ωρίμανσης για έως 36.000 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ

Πιστωτικός έλεγχος - Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Κατά τη διάρκεια του 2024, σημαντική πρόοδος συντελέστηκε στη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Πιο συγκεκριμένα, με την εντατικοποίηση των διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου και είσπραξης οφειλών, η Εταιρεία προχώρησε:

- Είσπραξη ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 9,4 εκατ.
- 6 διακανονισμοί ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 0,802 εκατ.
- 7 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου 7,222 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 2024, 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.

Νέες Μισθώσεις Ακινήτων

Προκηρύχθηκαν κατά την διάρκειας χρήσης του το 2024, 11 Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση των κάτωθι ακινήτων :

- Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Κριεζώτου 16 στο Κολωνάκι
- Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος εντός του Φρουρίου Μπούρτζι Ναυπλίου
- Ιαματική Πηγή Υπάτης / Κατάστημα 1
- Κατάστημα με ζώνη αιγιαλού παραλίας στις Αλυκές Αναβύσσου (άκυρος)
- Εγκατάστασεις και υδάτινο στοιχείο Λίμνης Καϊάφα για θαλάσσιο σκι (άκυρος)
- Ακίνητο στον Νομό Ηρακλείου, στην περιοχή Γουργουθιά Εντός Οικισμού Λιμεν. Χερσονήσου.
- Τμήμα Ζώνης Γ1-6 εντός Κτήματος Φαναρίου Κομοτηνής
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Σχολές Χιονοδρομίας
- Λίμνη Καϊάφα Κωδ. Διαγωνισμού: Q109714-SMR
- Λίμνη Καϊάφα Κωδ. Διαγωνισμού: Q109714-WNTR
- Κατάστημα Ενοικίασης Εξοπλισμού Σκι & Εναλλακτικών Δραστηριοτήτων Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα

Από τους παραπάνω ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς ολοκληρώθηκαν με την **υπογραφή σύμβασης** οι ακόλουθοι:

- Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Κριεζώτου 16 στο Κολωνάκι
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: 4 Σχολές Χιονοδρομίας
- Κατάστημα Ενοικίασης Εξοπλισμού Σκι & Εναλλακτικών Δραστηριοτήτων Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
- Τμήμα Ζώνης Γ1-6 εντός Κτήματος Φαναρίου Κομοτηνής

Για τους υπόλοιπους ανάδοχοι έχουν προκύψει και αναμένεται η υπογραφή των συμβάσεων.

Νέες Μισθώσεις τμημάτων αιγιαλού και παραλίας

Μετά την επιστροφή του δικαιώματος διαχείρισής τους από την ΕΤΑΔ με νομοθετικής ρύθμισης τον Μάρτιο 2023, ανακοινώθηκαν 11 ηλεκτρονικοί πρόσκληση για μίσθωση τμημάτων αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηρισθεί ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (ΤΔΚ), για τα κάτωθι τμήματα:

- Τμήμα 1 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου-άκυρος
- Τμήμα 2 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 3 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 4 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 5 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 6 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 7 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Πάνορμος Μυλοποτάμου, τμήμα αιγιαλού,
- Λησταρχείο Κέρκυρας, τμήμα αιγιαλού, θαλάσσια μέσα αναψυχής
- Καμπινγκ Ασπροβάλτας: Εκμίσθωση αιγιαλού & τοποθέτηση καντίνας
- Αγυιά Πατρών, τμήμα αιγιαλού

Τέλος βάση της απόφασης της εταιρείας για την παροχή υποστήριξης προς το **Δήμο Σκιάθου**, πραγματοποιήθηκαν 11 διαγωνισμοί για την περαιτέρω παραχώρηση (υπομίσθωση) τμημάτων αιγιαλού/παραλίας έμπροσθεν του ακινήτου «Κτήμα Κουκουναριών Σκιάθου» (ΑΜ ΕΤΑΔ 112697), της από 7.6.2016 κύριας Σύμβασης παραχώρησης μεταξύ της ΕΤΑΔ και Δήμου Σκιάθου.

Πέρα από τους διαγωνισμούς που προκηρύχθηκαν μέσα στο έτος, ολοκληρώθηκαν διαδικασίες υπογραφής συμβολαίων, διαγωνισμών που είχαν προκηρυχθεί προηγούμενα έτη.

- Κτηματική Μερίδα 1179 Ρόδου αξίας €49.613
- ΑΒΚ 6 Ηρακλείου (τμήμα Β) αξίας €88.000
- 9 μικρών ακινήτων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η διαγωνιστική διαδικασία το 2020 σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη συνολικής αξίας €976.000.

Απευθείας Συμβάσεις Μίσθωσης
- Τμήματος του ακινήτου με ΑΒΚ 435ΔΑ Ελευσίνας με αναδρομική ισχύ (υπογραφή συμβάσης εντός 2025) με Ετήσιο Έσοδο €135.000
- Τμήματα των ΑΒΚ 119 και 3429 Καβάλας (ΑΠΕ)
- Τμήματα ακινήτου ΑΒΚ 1183 Αχαΐας (ΑΠΕ)
- 3 Ακίνητα συνολικής έκτασης 1.875,00 τ.μ εντός του Δήμου Φλώρινας
- ΑΒΚ960 Κω Έσοδο €43.512
- Τμήμα ΤΔΚ Παραλιακή Περιοχή – Καζίνο Ρόδου Έσοδο €21.700
- Τμήμα ΤΔΚ Θέση Ιξιά Ρόδου Έσοδο €7.000

Πωλήσεις Ακινήτων
Κατά τη διάρκεια του 2024, η εταιρεία συνέχισε το πρόγραμμα εκποίησης μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction). Προκηρύχθηκαν 2 ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την πώληση, των εξής ακινήτων:
- Γουργουθιά Λιμ. Ηρακλείου - ΠΩΛΗΣΗ με έσοδο €600.000
- Μαρούσι Κεραμοπλάστες – ΠΩΛΗΣΗ – Άγονος
- Ολοκληρώθηκαν επίσης πωλήσεις από διαγωνισμούς που προκηρύχθηκαν προηγούμενα έτη:
- πώλησης ποσοστού συγκυριότητας 11,48% εξ αδιαιρέτου για 5 ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης με έσοδα συνολικά €411.500
- ΑΒΚ 317 Διαμέρισμα στο Νέο Ηράκλειο Αττικής, €46.000
- ΑΒΚ 140Π Διαμέρισμα στην Καλλιθέα Αττικής, €72.000

και υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης και μεταβίβασης κυριότητας για το ακίνητο με ΑΒΚ 3136 Αθηνών.

Τέλος εντός του 2024 **αποφασίστηκαν οι απευθείας πωλήσεις** των ακινήτων (υπογραφή συμβολαίου εντός 2025) α) ΑΒΚ 1569 Π. Φάληρο με τελικό έσοδο 345.000 € και του β) ΑΒΚ1590-1564 Ρόδου Έσοδο €485.000

Παραχωρήσεις με αντάλλαγμα
Κατά την χρήση του 2024 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες παραχώρησης χρήσεις ακινήτων με αντάλλαγμα στους εξής Δήμους με συνολικό ετήσιο έσοδο 181.667,92€ :

- ΑΒΚ 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47 ΧΑΝΙΩΝ (Φρούριο Ιτζεδίν) – Δήμος Χανίων
- ΑΒΚ 210 Λακωνίας, 632,20 τ.μ για διέλευση και πρόσβαση – Δήμος Μονεμβασιάς
- ΑΒΚ 39 Βόνιτσας, 35.025,31 τ,μ για διαφύλαξη και ανάδειξη φυσικού κάλλους- Δήμος Άκτιου – Βόνιτσας
- ΤΔΚ Αργοστολίου, 3.896,61 τ.μ για τραπεζοκαθίσματα, ομπρελοκαθίσματα – Δήμος Αργοστολίου
- Παραλιακή έκταση στη Βούλα 73.832 τ.μ για εμπορική εκμετάλλευση – Δήμος Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης
- ΑΒΚ 2634 Θεσσαλονίκης 24.000,00 τ.μ για χώρους αναψυχής και αθλητικών δραστηριοτήτων- Δήμος Δέλτα
- ΑΒΚ 435 Χανίων 2.708,37 τ.μ για στέγαση Δημαρχείου – Δήμος Χανίων
- ΑΒΚ 3473 Καβάλας, 430 τ.μ & 99,60 τ.μ για εξυπηρέτηση αναγών του Δήμου – Δήμος Καβάλας

Συνολικά, το έτος 2024 υπογράφηκαν 188 νέες Συμβάσεις εκμίσθωσης ή παραχώρησης με αντάλλαγμα.

Παρατάθηκαν (33) συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 383 Πιερίας - τμήμα έκτασης 524,70 τ.μ.
- ΑΒΚ 369, ΑΒΚ 381 Πιερίας - τμήμα έκτασης 356,13 τ.μ του ΑΒΚ 369, τμήμα έκτασης 119,36 τ.μ του ΑΒΚ 369 και τμήμα έκτασης 993,27 τ.μ του ΑΒΚ 381
- Τμήμα έκτασης και παλαιού αιγιαλού 600 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α4)
- Τμήμα έκτασης και παλαιού αιγιαλού 600 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α3)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού, παραλίας και αιγιαλού 500 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α1)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 1.105 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α1)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού και παραλίας 696,74 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α2)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού και παραλίας και αιγιαλού 576,16 τ.μ.στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α5)
- ΑΒΚ 3861 Ρόδου - τμήμα έκτασης 2.011,77 τ.μ.
- ΑΒΚ 424 Σάμου - τμήμα έκτασης 221.634,00 τ.μ.

- ΑΒΚ 34 Πάρου - τμήμα έκτασης 689,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 34 Πάρου - τμήμα έκτασης 1.006,33 τ.μ.
- ΑΒΚ 20591 Σύμης - τμήμα έκτασης 213,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 214 Χαλκιδικής - τμήμα έκτασης 9.728,00 τ.μ.
- Δύο τμήματα αιγιαλού 3.700,00 τ.μ. στα Σύβοτα Θεσπρωτίας
- Έκταση 18.351,00 τ.μ. στα Σύβοτα Θεσπρωτίας
- ΑΒΚ 1932, 1933 Ροδόπης - αγροτεμάχια 320.709,00 τ.μ.
- Εγκατάσταση Νο1 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 17,64 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 1/"Κελάρια 1950"
- Εγκατάσταση Νο2 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 16,80 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 2/"Κελάρια 1950"
- Εγκατάσταση Νο3 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 16,80 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 3/"Κελάρια 1950
- Εγκατάσταση Νο4 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται από: α) Στεγασμένο χώρο 17,64 τ,μ, στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 4/"Κελάρια 1950
- Κατάστημα ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται: (α) χώροι 174,55 τ.μ. & 30,55 τ.μ. στο ισόγειο του κτιρίου ΚΕΛΑΡΙΑ 1750 και (β) χώρος 105,34 τ.μ. στο ισόγειο του κτιρίου ΦΤΕΡΟΛΑΚΚΑ 1850
- Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων πλατείας πρωτομαγιάς Αττικής
- Έκταση στη θέση Αρνόβρυση ΧΚΠ ΒΟΙΩΤΙΑΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 2085)
- Χώρος στο ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 2204_GAL_0990)
- Χώρος στο ΠΑΝΘΕΣΣΑΛΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ για Σταθμό Βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 4503_2004_VOL)
- Χώρος στο ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΑΕ KWON DO ΦΑΛΗΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 0563_2004_TKD)
- ΑΒΚ 2926 Αττικής - κατάστημα 173,27 τ.μ.
- ΑΒΚ 16 Αττικής - κατάστημα 52 τ.μ.
- ΑΒΚ 1656 Αττικής – τμήμα 5.140 τ.μ.
- ΑΒΚ 2303 Γλυφάδας Αττικής - τμήμα 1.130 τ.μ

Τροποποιήθηκαν οι (25) συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:

- Τμήμα αιγιαλού και παραλίας ΤΔΚ 168,36 τ.μ. στην Ακτή Μιαούλη Ρόδου
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 237,65 τ.μ στο ακίνητο Α21 Σερίφου
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 73,13 τ.μ. στο ΑΒΚ 173 Λέσβου
- Κατοικία 116,30 τ.μ, στο ΑΒΚ 418Α Ξάνθης
- Αγρόκτημα 100.000,00 τ.μ στο ΑΒΚ 6127 Σερρών
- Αγροτεμάχιο 9.267 τ.μ. στο ΑΒΚ 4884 Φλώρινας
- Αγροτεμάχιο 19.552 τ.μ. στο ΑΒΚ 1901 Ροδόπης
- ΑΒΚ 10567 Ρόδου – τμήμα 750,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 161 Ερμιονίδας Αργολίδας - έκταση 217,90 τ.μ.
- ΑΒΚ 106 Μήλου - τμήμα 53,27 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 1.637,36 τμ στο Μαύρο Λιθάρι Αναβύσσου
- Κτίσμα εμβαδού 176,40 τ.μ. στο ΑΒΚ 3581 Ξάνθης
- ΑΒΚ 2648 Αττικής - Θέατρο «Τζένη Καρέζη»
- ΑΚ 4885 Κοζάνης - έκταση 330.557,26 τ.μ.
- ΑΚ 4889 Κοζάνης - έκταση 157.727,38 τ.μ.
- ΑΚ 16291 Κοζάνης - 223.095,61τ.μ.
- ΑΚ 4880 Κοζάνης - 445.600,45 τ.μ.
- ΑΚ 4883 Κοζάνης - 595.630,32 τ.μ.
- ΑΚ 4884 Κοζάνης - 97.003,14 τ.μ.
- ΑΒΚ 10 Μυκόνου - τμήμα 680,92 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 376,03 τ.μ. στη Δασιά Κέρκυρας
- Τμήμα αιγιαλού 342,42 τ.μ. στον Ορνό Μυκόνου
- Αγροτεμάχιο 5.185 τ.μ στο ΑΒΚ 4886 Φλώρινας

- Αγροτεμάχιο ΑΒΚ 10.000,00 τ.μ. στο 4886 Φλώρινας
- ΑΒΚ 518 Κέρκυρας - Οικόπεδο με κτίσμα

Αποβλήθηκαν (4) μεγάλοι και συστηματικοί μεγαλοοφειλέτες των εξής ακινήτων:
- Ξενία Ουρανούπολης Χαλκιδικής
- Ξενία Δράμας
- Ξενία Δελφών Φωκίδας
- Τουριστικό Περίπτερο Αβδήρων Ξάνθης

Καταγγέλθηκαν (3) συμβάσεις μίσθωσης των εξής ακινήτων:
- Επισιτιστικά τμήματα εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι χώροι στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1750» και στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1950».
- Κατάστημα ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ – Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι χώροι στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1950».
- Επισιτιστικά τμήματα εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι, αίθριοι και εξωτερικοί χώροι στη θέση «ΦΤΕΡΟΛΑΚΑ 1850»

Λύθηκαν (32) συμβάσεις μίσθωσης και ανακλήθηκαν οι συμβάσεις παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 188 Χανίων - κτίσμα 29 τ.μ.
- ΑΒΚ 339 Χανίων - τμήμα 289,58 τ.μ.
- ΑΒΚ 476 Θήρας Κυκλάδων - τμήμα 183,70 τ.μ.
- ΑΒΚ 77 Τήνου Κυκλάδων - τμήμα 150 τ.μ.
- ΑΒΚ 3490 Θάσου Καβάλας - τμήμα 117,77 τ.μ.
- ΑΒΚ 173 Λέσβου - τμήμα 78,02 τ.μ.
- ΑΒΚ 3299 Καβάλας - έκταση 50,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 3206 Θεσσαλονίκης - έκταση 15.905,62 τ.μ.
- ΑΒΚ 2849 Θεσσαλονίκης – έκταση 600 τ.μ.
- Κτηνιατρική κλινική Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου Μαρκόπουλου Αττικής
- ΑΒΚ 16 Πρεβέζης - έκταση 639 τ.μ.
- ΑΒΚ 2148 Κορινθίας - έκταση 947,89
- ΑΒΚ 600 & 601 Αττικής - εκτάσεις 8.000,00 τ.μ. και 2.245,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 2047 Αττικής – τμήμα 280,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 169 Τρικάλων – τμήμα 100,00 τ.μ.
- Ιαματική Πηγή Θερμοπυλών - τμήμα 120 τ.μ.
- ΑΒΚ 1478 Πέλλας – τμήμα 125,95 τ.μ. και 12,87 τ.μ.
- ΑΒΚ 151 Λάρισας – έκταση 550,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 314 Αιτωλοακαρνανίας - τμήμα 289,92 τ.μ.
- ΑΒΚ 309 Λακωνίας – τμήμα 165 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 97,88 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 99,47 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 198,64 τ.μ.
- ΑΒΚ 20 Καρδίτσας - οικόπεδο έκτασης εμβαδού 10.640 τ.μ. με κτίσμα
- ΑΒΚ 405 Φθιώτιδας - Αγροτεμάχιο 2.664,5 τ.μ.
- ΑΒΚ 2333 Σερρών - έκταση 616,6 τ.μ.
- ΑΒΚ 403 Χανίων - έκταση 12 τ.μ.
- ΑΒΚ 650, 659, 685 685Β Λαυρεωτικής Αττικής - κατάστημα 114,74 τ.μ με υπαίθριο χώρο
- ΑΒΚ 43 Πάρου - τμήμα 34,80 τ.μ.
- Παλαιοί Αιγιαλοί στο ΑΒΚ 3297, ΑΒΚ 3298, ΑΒΚ 3300 και ΑΒΚ 3301
- Τελωνείο Χίου στο ΑΒΚ 26 & ΑΒΚ 27 Χίου
- ΑΒΚ 242Π Αττικής - διαμέρισμα 47,54 τ.μ.

Κατά τη διάρκεια του έτους, η εταιρεία διαχειρίστηκε 1394 συμβάσεις μίσθωσης και 1414 συμβάσεις παραχώρησης.

Διαγωνισμός για την Ανέλκυση Ναυαγίων:
Ολοκληρώθηκε η διαγωνιστική διαδικασία ανέλκυσης ναυαγίων στη Μαρίνα Ζέας

Αυτοψίες:
Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρεία προχώρησε σε 411 επιτόπιες αυτοψίες

Α.13 Μητρώο:

– **Έργο Χαρτογράφησης, κατηγοριοποίησης, αξιολόγησης, αποτίμησης και ωρίμανσης για έως 36.000 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ.**

Έναρξη συνεργασίας τον 10/2024 με τον PMO του εν θέματι έργου, με καθημερινή συμμετοχή και συνδρομή στην πορεία των εργασιών του (Καθορισμός κριτηρίων επιλογής ακινήτων, κριτηρίων αξιολόγησης υφιστάμενης πληροφορίας Μητρώου ΕΤΑΔ, προσδιορισμός περιεχομένου πρόσκλησης RFP για την σύναψη εκτελεστικών συμβάσεων σε συνέχεια της συμφωνίας πλαίσιο).

– **Ολοκλήρωση του Έργου: «Παροχή Τεχνικών Υπηρεσιών για την Συσχέτιση ακινήτων Κυριότητας, Αρμοδιότητας και Διαχείρισης ΕΤΑΔ ΑΕ με στοιχεία περιοχών Λειτουργούντος Κτηματολογίου και Υπό Κτηματογράφηση»**

Μερικά απ' τα σημαντικά, αποτελέσματα του συγκεκριμένου έργου είναι τα εξής:

- Διορθωμένες γεωμετρίες ακινήτων προς ενημέρωση του GIS της ΕΤΑΔ.
- Νέες γεωμετρίες ακινήτων για τα οποία δεν υπήρχε εντοπισμός τους στο GIS της ΕΤΑΔ.
- Ακίνητα προς έλεγχο Μεταγραφής τους στην ΕΤΑΔ, σύμφωνα με τις διορθωμένες γεωμετρίες και θέσεις τους.
- Ακίνητα προς ενημέρωσης των Κτηματικών Υπηρεσιών για υποβολή δηλώσεων και λοιπών ενεργειών στο Κτηματολόγιο, σύμφωνα με επικαιροποιημένες γεωμετρίες και στοιχεία.
- Στατιστικά αποτελέσματα ιδιοκτησιακής και χωρικής κατάστασης των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ, στο Κτηματολόγιο.

– **Εφαρμογές και Έργα Ειδικού Σκοπού στο GIS**

- e-Coast: Διαλειτουργικότητα με ΓΓΠΣ και διαχείριση καταγγελιών σε real time. Δημιουργία report και ενημέρωση status καταγγελιών για μισθώσεις ή περιοχές διαχείρισης της ΕΤΑΔ.
- Site-Hppc: Υλοποίηση εφαρμογής GIS στο νέο site της ΕΤΑΔ και ενημέρωση για τους διαγωνισμούς των ακινήτων.
- Dashboards: Δημιουργία 7 πινάκων ελέγχου για τη διαχείριση και ανάλυση δεδομένων σχετικά με πολλούς τομείς της ΕΤΑΔ, όπως το χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ, τις διαχειριστικές πράξεις, τις μεταγραφές, τα αιτήματα των ιδιωτών, ανάλυση της γεωχωρικής πληροφορίας, τα ακίνητα που δεν είναι εντοπισμένα στο GIS και η δυνατότητα εντοπισμού τους και τέλος το πρόγραμμα εξυγίανσης της εταιρείας.
- Εφαρμογή αυτοψιών στο cloud: Υλοποίηση εφαρμογής και προσθήκη λειτουργικότητας geofence για real-time ενημερώσεις
- Εφαρμογή ΤΠΣ. Εφαρμογή για τη διαβίβαση και τον έλεγχο ανάρτησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ).

– **Εξυγίανση Χαρτοφυλακίου:**

Εντός του 2024, η ΕΤΑΔ διαμόρφωσε την στρατηγική εξυγίανσης του Χαρτοφυλακίου της εστιάζοντας στις 3 βασικές κατηγορίες ακινήτων:

- Στα Επικίνδυνα & Εγκαταλελειμμένα ακίνητα
- Στα Κατεχόμενα & Καταπατημένα ακίνητα
- Στο Μη Εμπορικό Χαρτοφυλάκιο

επιδιώκοντας αντίστοιχα, τη διαχείριση του προβλήματος των επικίνδυνων και εγκαταλελειμμένων ακινήτων

- την προετοιμασία για την εφαρμογή του νόμου 5024/2023 περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων και
- την αποδέσμευση από το Χαρτοφυλάκιο ομάδων ακινήτων που δεν έχουν οικονομικό / εμπορικό αντικείμενο για την εταιρεία.

– **Ενέργειες για την εξυγίανση επικίνδυνων και εγκαταλελειμμένων ακινήτων**

Το 2024 συνεχίστηκε η διαδικασία που είχε ξεκινήσει στο τέλος του 2023, δηλαδή συστηματικής «καταγραφής» των ακινήτων τα οποία έχουν αναφορές ως επικίνδυνα ή έχουν έκθεση επικινδυνότητας ή εμφανίζουν εικόνα εγκατάλειψης ή / και χρήζουν δομικών επισκευών και ενισχύσεων.

Για τα ακίνητα αυτά [297] συλλέχθηκαν στοιχεία και επικαιροποιήθηκαν πληροφορίες, σε συνεργασία και με τις οικείες Κτηματικές Υπηρεσίες που αφορούσαν:

α) στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη φύση του δικαιώματος της ΕΤΑΔ επί εκάστου ακινήτου, σε συνδυασμό με το Κτηματολόγιο (ακίνητα που αποδίδονται σε τρίτους ή εμφανίζονται ως Αγνώστου ιδιοκτήτη) β) στη νομική κατάσταση και το καθεστώς διαχείρισης, γ) στην υφιστάμενη κατάσταση και την επικινδυνότητα (αυτοψία, τοποθέτηση σήμανσης, μέτρα προστασίας, έργα που έχουν γίνει, κλπ), δ) στο πολεοδομικό καθεστώς, περιορισμούς και δεσμεύσεις που διέπουν αυτά, ε) στις δυνατότητες αξιοποίησης και τυχόν καταγεγραμμένο ενδιαφέρον που έχει εκδηλωθεί από τρίτους, κ.ά. ώστε,

- να εξαιρεθούν της διαδικασίας κατ' αρχήν, ακίνητα για τα οποία η ΕΤΑΔ δεν φέρει ευθύνη και δεν έχει λόγο να προβεί σε οιαδήποτε δαπάνη, ενημερώνοντας παράλληλα την αρμόδια αρχή
- να ιεραρχηθούν και δρομολογηθούν οι απαιτούμενες ενέργειες για τη λήψη μέτρων και άρση της επικινδυνότητας, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο ή επιβάλλεται από τις Αρμόδιες Αρχές και
- να αξιολογηθούν και διατυπωθούν προτάσεις για την εξυγίανση / αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση τα ευρήματα του διενεργηθέντος ελέγχου

Συνοπτικά, σε σύνολο 297 ακινήτων με αναφορές επικινδυνότητας προέκυψαν τα εξής:
148 έφεραν χαρακτηρισμό ως Επικίνδυνα (έκθεση της αρμόδιας ΥΔΟΜ ή έκθεση τριμελούς επιτροπής επικινδύνων). Τα 121 από αυτά ελέγχθηκαν, οι ενέργειες και τα μέτρα που πρέπει να γίνουν και υποδεικνύονται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες δρομολογήθηκαν και σε κάποιες περιπτώσεις ολοκληρώθηκαν, ενώ 27 είναι υπό διερεύνηση από τεχνική άποψη.
Τα υπόλοιπα 149 ακίνητα, για τα οποία δεν υφίσταται έκθεση επικινδύνου της αρμόδιας ΥΔΟΜ, με βάση την πληροφορία που έχει συλλεχθεί αξιολογούνται και ιεραρχούνται οι περιπτώσεις που χρήζουν επισκευών, ώστε να αντιμετωπιστούν κι αυτές είτε άμεσα με ενέργειες προστασίας / άρσης τυχόν εντοπιζόμενου κινδύνου, είτε έμμεσα μέσω αξιοποίησης / διάθεσης / παραχώρησης του ακινήτου, είτε σε συνδυασμό αυτών.

– **Ενέργειες για την εφαρμογή του ν. 5024/2023 περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων**

Ενόψει της έναρξης εφαρμογής του νόμου περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων, εντός του 2024 τέθηκαν εκ μέρους της ΕΤΑΔ στο Υπουργείο Οικονομικών και τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας ζητήματα εφαρμογής συγκεκριμένων διατάξεων που την αφορούσαν και σχετίζονταν με το αντάλλαγμα και την διαδικασία παροχής της συνδρομής της ΕΤΑΔ στην υλοποίηση του διοικητικού έργου της εξαγοράς των ακινήτων, αλλά και διευκρινίσεων που αφορούσαν στο εύρος και την παροχή της σύμφωνης γνώμης της εταιρείας.
Αναφορικά με το ζήτημα πρόβλεψης ανταλλάγματος της ΕΤΑΔ για τα ακίνητα του αρθ. 17 του ν.5024/2023 [:μη άρτια ή μη οικοδομήσιμα τμήματα δημοσίων ακινήτων, όμορα βιοτεχνικών, βιομηχανικών, αγροτικών, κτηνοτροφικών και τουριστικών επιχειρήσεων], στον ν. 5113/2024, ο οποίος τροποποίησε τον ν. 5024/2023, στο αρθ. 58 προβλέφθηκε η καταβολή ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) του τιμήματος στην ΕΤΑΔ.
Όσον αφορά στη διαδικασία, αναμένεται η έκδοση της προβλεπόμενης από την παρ. 5 του ν. 5024/2023 όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 59 του ν. 5113/2024, απόφασης του Υπουργού Οικονομικών.
Η έναρξη λειτουργίας του ΟΠΣ ξεκίνησε τέλη Σεπτεμβρίου του 2024 για ορισμένες περιοχές της χώρας και τέλη Οκτωβρίου για τις υπόλοιπες.
Επιπτώσεις που αναμένονται από την εφαρμογή του Νόμου για την ΕΤΑΔ, πέρα από την εξυγίανση του Χαρτοφυλακίου, είναι:

- Η επίλυση του διαχρονικού προβλήματος των καταπατημένων ακινήτων.
- Η απαλλαγή από δικαστικές διενέξεις και ότι αυτό συνεπάγεται
- Η εξασφάλιση εσόδων για την ΕΤΑΔ από την καταβολή ποσοστού επί του τιμήματος εξαγοράς.
- Η απαλλαγή από το διαχειριστικό κόστος των ακινήτων αυτών και λοιπές δαπάνες.
- Η θετική συμβολή της ΕΤΑΔ στην κοινωνία

Τέλος του 2024 η εταιρεία έλαβε τις 2 πρώτες αιτήσεις εξαγοράς.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Οι σημαντικότερες πληροφορίες για τις Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας για το 2024 παρατίθενται ως εξής:

• Ακτή Βουλιαγμένης: Σταθερά κερδοφόρα μονάδα. Το 2024 το σύνολο εισιτηρίων ήταν 440.385, αυξημένα κατά 16,4% και παρουσιάστηκε αύξηση 12,8% στο EBITDA. Η μονάδα πιστοποιήθηκε κατά ISO 45001
• Σπήλαια Διρού: Αύξηση κατά 15,6% στα έσοδα της μονάδας και κατά 5,4% στα εισιτήρια σε σχέση με το 2023. Η μονάδα για πρώτη φορά παρουσίασε κερδοφορία.
• Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Για την σεζόν 2024-2025 είχαμε αύξηση της επισκεψιμότητας (χιονοδρόμοι και επισκέπτες) κατά 47,5% φτάνοντας τους 180.076 σε σχέση με τους 122.000 την προηγούμενη περίοδο
• Μουσείο Αχίλλειο: Λειτουργία και τους 12 μήνες του έτους 2024 με νέα διευρυμένη διαδρομή στους κήπους. Σύνολο εισιτηρίων 265.335. Τα έσοδα της μονάδας ανήλθαν σε 1.269.146€.
• Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα: Αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 4,2%. Ένταξη της μονάδας σε πιλοτικό πρόγραμμα για τη μετεξέλιξή της σε μονάδα ESG πρότυπο. Στο πλαίσιο αυτό εκπονήθηκε εγχειρίδιο υγείας και ασφάλειας πελατών και εργαζομένων, πραγματοποιήθηκαν δράσεις για την τοπική κοινότητα, ενεργειακός έλεγχος και απόκτηση ISO 14001, τοποθετήθηκαν εντός του 2025 σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων
• Μαρίνα Θεσσαλονίκης: Αναπροσαρμογή του τιμοκαταλόγου τελών ελλιμενισμού από τον Σεπτέμβριο του έτους 2024 μετά από 10 έτη. Αύξηση κατά 12% στα έσοδα σε σχέση με το έτος 2023.

- Κάμπινγκ Ασπροβάλτας: Αύξηση κατά 39% στα ετήσια πακέτα διαμονής και αύξηση στα έσοδα κατά 15,5%
- Μπούρτζι Ναυπλίου: Για τον πρώτο χρόνο πλήρους λειτουργίας η επισκεψιμότητα της μονάδας έφτασε στα 100.000 άτομα.
- Ιαματικές Πηγές: 4μηνη λειτουργία εντός της καλοκαιρινής σεζόν και λειτουργία της ΙΠ Υπάτης τις γιορτές Χριστουγέννων, Πάσχα και 3μερα. Δημιουργία λογοτύπων και ιστοσελίδων για τις 3 ΙΠ
- Health & Safety Audit: Διενέργεια ελέγχου Υγείας και Ασφάλειας στις υπόλοιπες 3 Επιχειρηματικές Μονάδες της εταιρείας:
  - Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού
  - Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
  - Μπούρτζι Ναυπλίου

Α.14. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Κατά το 2024 η ΕΤΑΔ τιμολόγησε το ποσό των 295 χιλ. για δαπάνες φύλαξης και συντήρησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ (κατά 31.12.2024 η ΤΑΙΠΕΔ συγχωνεύθηκε από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ), ποσό 39χιλ. για λοιπές υπηρεσίες δυνάμει της σύμβασης που έχει υπογραφεί μεταξύ των δύο εταιρειών.

Α.15. Υλοποίηση Χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων

Η ΕΤΑΔ διερεύνησε τη δυνατότητα συνέχισης της υλοποίησης των επενδυτικών της προγραμμάτων που ήταν ενταγμένα σε συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα (συνολικού ύψους 28,85 εκατ. στο ΕΣΠΑ 2014-2020) με ενέργειες δρομολόγησης της ολοκλήρωσης του εναπομείναντος τμήματος των εργολαβιών των οποίων οι συμβάσεις διαλύθηκαν με στόχο την επαναδημοπράτηση και 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. Με την από 25.04.2024 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της από 23.03.2021 Σύμβασης με την Ανάδοχο εταιρεία του υποέργου 1. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής. Με την από 20.11.2024 συνεδρίαση της Κυβερνητικής Επιτροπής Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας, το έργο «Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα» εγκρίθηκε και εντάχθηκε στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας. Η ΕΤΑΔ είναι σε συνεργασία με την Ε.Ε.ΣΥ.Π. για την επικαιροποίηση των μελετών και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας με σκοπό την επαναδημοπράτησή του.

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. Παράλληλα εκτελούνταν και 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. Στις 06.11.2024 αποφασίστηκε από την ΕΥΔ η ανάκληση της απόφασης ένταξης της πράξης. Με την από 20.11.2024 συνεδρίαση της Κυβερνητικής Επιτροπής Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας, το έργο «Αποκατάσταση και Αναβάθμιση των Κτηριακών Εγκαταστάσεων Σπήλαιων Διρού Ν. Λακωνίας» εγκρίθηκε και εντάχθηκε στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας. Η ΕΤΑΔ είναι σε συνεργασία με την Ε.Ε.ΣΥ.Π. για την ολοκλήρωση της επικαιροποίησης των μελετών και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας με σκοπό την επαναδημοπράτησή του.

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. Στις 06.11.2024 αποφασίστηκε από την ΕΥΔ η ανάκληση της απόφασης ένταξης της πράξης. Η ΕΤΑΔ είναι σε διαδικασία επικαιροποίησης των μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών και η/μ) και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας.

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» αποτελείται από 1 υποέργο με δικαιούχο την ΕΤΑΔ. Στις 22.07.2020 υπεγράφη η σύμβαση με την Ανάδοχο εταιρεία του έργου αρχικής διάρκειας 17 μηνών η οποία μετά από διαδοχικές τροποποιήσεις ως προς το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης παρατάθηκε έως την 19.09.2023. Η ανάδοχος υπέβαλε αίτημα διάλυσης της σύμβασης του έργου και με την από 27.06.2024 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυσή της. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής. Υποβλήθηκε πρόταση στο Πρόγραμμα «Ανατολική Μακεδονία, Θράκη 2021-2027» («Δράση 5.2.α : ΟΧΕ Πολιτιστικής - Τουριστικής Διαδρομής Εγνατίας Οδού (τμηματοποιημένα έργα)») στις 26.12.2024 σε συνέχεια έκδοσης από την Περιφέρεια της σχετικής Πρόσκλησης. Η ΕΤΑΔ είναι σε διαδικασία επικαιροποίησης των μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών και η/μ) και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας.

Τέως Κυβερνείο Θεσσαλονίκης

Τον Ιούνιο του 2024 υπεγράφη Μνημόνιο Συνεργασίας μεταξύ Βουλής των Ελλήνων, Υπερταμείου και ΕΤΑΔ, με στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση του Κυβερνείου με τη συμμετοχή της Βουλής των Ελλήνων για τη χρήση του χώρου ως σημείο συνάθροισης κοινού και συναφών χρήσεων και η κάλυψη του κόστους αποκατάστασης του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου, εφόσον προσδιοριστεί το ύψος των εργασιών. Η ΕΤΑΔ και το Υπερταμείο ανέλαβαν τη δέσμευση για την εκπόνηση των μελετών που θα βοηθήσουν να προσδιοριστεί το ανωτέρω κόστος. Οι μελέτες αυτές θα χρηματοδοτηθούν από πόρους της ΕΤΑΔ και ο προϋπολογισμός τους ανέρχεται σε 1,2 εκατ. €

Το Σεπτέμβριο του 2024, η ΕΤΑΔ ανέθεσε τις πρώτες τεχνικές προμελέτες για την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου και του χώρου. Μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησης των ανωτέρω μελετών η ΕΤΑΔ θα προβεί στη σύνταξη τευχών δημοπράτησης και συγκρότησης φακέλου σύμβασης της μελέτης «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ (ΤΕΩΣ) ΚΥΒΕΡΝΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ» με σκοπό την προετοιμασία της διαγωνιστικής διαδικασίας του Δημόσιου Ηλεκτρονικού Ανοικτού Διαγωνισμού για την ανάδειξη αναδόχου, που θα αποτελείται από σχήμα μελετητών των απαραίτητων ειδικοτήτων για την εκπόνηση των μελετών, οι οποίες απαιτούνται για την εκτέλεση του έργου.

Α. 16. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Στο πλαίσιο της υλοποίησης της στρατηγικής επικοινωνίας που υλοποιεί ο Τομέας Marketing, Επικοινωνίας και Βιωσιμότητας υλοποιήθηκε μια σειρά από ενέργειες προώθησης, προβολής και επικοινωνίας των δράσεων της Εταιρείας και των Επιχειρηματικών της Μονάδων.

Ενεργή ψηφιακή παρουσία, εξωστρέφεια και διαφημιστική προβολή

Ισχυροποιήθηκε η ενεργή παρουσία της ΕΤΑΔ και των Επιχειρηματικών της Μονάδων στα Μέσα Ενημέρωσης, μέσω αρθρογραφίας και τηλεοπτικής προβολής, καθώς και στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Αναβαθμίστηκε ο ιστότοπος του Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρας – Καϊμάκτσαλαν. Παράλληλα ολοκληρώθηκαν εργασίες παραμετροποίησης, ώστε ο ιστότοπος του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού να καταστεί πλήρως προσβάσιμος, Η ιστοσελίδα του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού εξασφαλίζει την απρόσκοπτη και ισότιμη πρόσβαση όλων των χρηστών, με ή χωρίς αναπηρία και στοχεύει στη βελτίωση της εμπειρίας όλων των διαδικτυακών επισκεπτών, με το περιεχόμενο να είναι λειτουργικό, κατανοητό και τεχνικά συμβατό. Περαιτέρω, υλοποιήθηκε συνεργασία με Deutschlandfunk και Δημόσια Ελβετική Ραδιοφωνία SRF για ρεπορτάζ σε σχέση με την αξιοποίηση των Ολυμπιακών Ακινήτων. Οργανώθηκε εκδήλωση για το Μνημόνιο Συνεργασίας για την αναβίωση του Κυβερνείου Θεσσαλονίκης μεταξύ της Βουλής των Ελλήνων, του Υπερταμείου και της ΕΤΑΔ, καθώς και ενημέρωση και διαβούλευση με τους τοπικούς φορείς. Επίσης, προβλήθηκε το ακίνητο του Κυβερνείου στην εκπομπή «Το Δέρμα της Πόλης» και το Σπήλαιο του Διρού στην τηλεοπτική εκπομπή «Όπου Υπάρχει Ελλάδα», ενώ δημιουργήθηκε podcast στο πλαίσιο ομιλικής δράσεις του Υπερταμείου για το Κυβερνείο.

Προώθηση Διαγωνισμών Ακινήτων

Υλοποιήθηκαν ενέργειες προώθησης των ηλεκτρονικών διαγωνισμών ακινήτων (e-auction) με καταχωρήσεις, Δελτία Τύπου κ.α.

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

Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της εξωστρέφειας της ΕΤΑΔ, η Εταιρεία συμμετείχε σε εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO, Delphi Economic Forum 2024, RED Meeting Point, Hellenic Public Properties Conference, Athens Riviera Forum, 88η ΔΕΘ, 2ο GROWTHFUND Summit, Open House Thessaloniki, ΣΕΤΕ Annual Conference.
Οι δράσεις της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.
Η εταιρεία μας έχει ενεργή παρουσία και συμμετοχή σε οργανισμούς , φορείς και επιμελητήρια (ΣΕΤΕ, URBAN LAND INSTITUTE κ.ά.)

Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητικών διοργανώσεων σε συνεργασία με το Ινστιτούτο Εμπορίου κλπ. Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ υποστήριξε την αθλητική διοργάνωση του Διεθνούς Αγώνα Σφαιροβολίας, του Πανελλήνιου Διαγωνισμού STEM 2024, της 25ης Διεθνούς Ολυμπιάδας Αθλητικής Ρομποτικής, του Ποδηλατικού Αγώνα στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, του Παγκοσμίου Κυπέλου Ρυθμικής Γυμναστικής και του Αγώνα Δρόμου Kaiafas Run.
Η ΕΤΑΔ συνεργάστηκε με το Δημοτικό Θέατρο Κέρκυρας για τη θεατρική παράσταση “Sissi in Heaven”, και με το Γαλλικό Ινστιτούτο για την εκπαιδευτική δράση γύρω από τον αθλητισμό, τους Ολυμπιακούς και Παραολυμπιακούς Αγώνες.
Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης όπως τον εθελοντικό καθαρισμό παραλιών στο Τολό και Καραθώνα Ναυπλίου. Παράλληλα, η ΕΤΑΔ σε συνεργασία με το Υπερταμείο, έχοντας επιλέξει να μετατρέψει το Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας Καϊμάκτσαλαν σε πρότυπη μονάδα ESG έχει μελετήσει το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της συγκεκριμένης περιβαλλοντικής Μονάδας.
Η ΕΤΑΔ , μέσα στο 2024, δημοσίευσε δύο Εκθέσεις Βιώσιμης Ανάπτυξης με έτη αναφοράς το 2022 και 2023. Περαιτέρω, συνέταξε Μελέτη Ανθρακικού αποτυπώματος, ενώ ελήφθη πιστοποίηση κατά ISO 45001:2018 για την Επιχειρηματική Μονάδα Ακτή Βουλιαγμένης.
Η ΕΤΑΔ διενήργησε τρεις έρευνες Ικανοποίησης Πελατών στις Ε.Μ. Μπούρτζι Ναυπλίου, Ιαματική Πηγή Υπάτης και Ιαματική Πηγή Αιδηψού και εργαζόμενοι των Επιχειρηματικών Μονάδων συμμετείχαν σε εκπαιδευτικό σεμινάριο σε θέματα εξυπηρέτησης πελατών.
Η ΕΤΑΔ υποστήριξε τον 41ο Κλασσικό Μαραθώνιο Αθηνών. Η πρωτοβουλία αυτή αποτέλεσε ένα ακόμη βήμα για την ανάπτυξη της εταιρικής κουλτούρας και τη δημιουργία ενός πιο δυναμικού και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας.
Παράλληλα, υλοποιήθηκε πλήθος ενεργειών ενίσχυσης λειτουργιών των τοπικών κοινωνιών, καθώς και ευπαθών ομάδων. Η ΕΤΑΔ διοργάνωσε δράση που αφορούσε στην εθελοντική συμμετοχή εργαζομένων της σε μαγείρεμα και την προσφορά φαγητού σε συνανθρώπους που βρίσκονται σε επισιτιστική ανασφάλεια.

Α.17. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

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

Για το έτος 2024, οι βασικοί άξονες του ψηφιακού μετασχηματισμού εστίασαν στην ενίσχυση της ασφάλειας και ήταν οι εξής:

- **Πιστοποίηση κατά ISO/IEC 27001:2013.**
    - Η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη σύμφωνα με τις απαιτήσεις του διεθνούς προτύπου ISO/IEC 27001:2013, εφαρμόζοντας το σύνολο των προβλεπόμενων ελέγχων (controls) και των βέλτιστων πρακτικών που αυτό ορίζει.
    - Η πιστοποίηση αυτή αποδεικνύει έμπρακτα τη δέσμευση της διοίκησης για την προστασία των πληροφοριακών δεδομένων της ίδιας της Εταιρείας, αλλά και των πελατών και των συνεργατών της.
- **Εκσυγχρονισμός Πολιτικών και Διαδικασιών Ασφαλείας.**
    - Ολοκληρώθηκε ο εκσυγχρονισμός και η εφαρμογή ενοποιημένων πολιτικών και διαδικασιών ασφαλείας, που καλύπτουν τόσο τις τοπικές (on-premise) όσο και τις cloud υποδομές της Εταιρείας.
- Οι πολιτικές αυτές είναι πλήρως εναρμονισμένες με τα πρότυπα ασφαλείας (security baselines) της Microsoft, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική θωράκιση των συστημάτων και των δεδομένων έναντι σύγχρονων απειλών.

Α.18. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

<u>Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου</u>

- Εκδόθηκαν εκθέσεις ελέγχου σύμφωνα με το Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου και τους εκτάκτους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν.
- Εκδόθηκαν τέσσερις έλεγχοι επικαιροποίησης 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 τέσσερες απολογιστικές εκθέσεις πεπραγμένων.
- Η ΜΕΕ, μετά από εξωτερική αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε, πιστοποιήθηκε στην ανώτατη βαθμίδα της κλίμακας διαβάθμισης, «Γενικά Συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου, του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών».
- Υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων και συνεργασία με την ΜΕΕ Υπερταμείου σε διάφορα θέματα ελεγκτικού ενδιαφέροντος.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

• Επιλογή και τοποθέτηση νέας επικεφαλής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, με κριτήρια επιλογής την προηγούμενη αποδεδειγμένη εμπειρία σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης, εταιρικής διακυβέρνησης και προστασίας δεδομένων, καθώς και των λειτουργιών και εργασιών της Εταιρείας, ως ήδη έμμισθης Δικηγόρου. Λήψη Πιστοποίησης "Compliance Officer" από τον φορέα TUV Austria.
• Εφαρμογή της Πολιτικής Δέουσας Επιμέλειας Τρίτων Μερών μέσω προσυμβατικού ελέγχου προμηθευτών.
• Διενέργεια Κανονιστικών Ελέγχων επί των σχεδίων Τευχών για το σύνολο των Τακτικών Διαγωνισμών του Τομέα Προμηθειών της ΕΤΑΔ από πλευράς τήρησης κανόνων διαφάνειας και εν γένει εσωτερικού και νομοθετικού κανονιστικού πλαισίου.
• Διενέργεια κανονιστικού ελέγχου στο στάδιο Εισηγήσεων προς έγκριση από το Δ.Σ. σημαντικών projects.
• Αναμόρφωση και επικαιροποίηση του περιεχομένου της Ετήσιας Δήλωσης Προσωπικής Κατάστασης στελεχών, με παράλληλη προσθήκη εκτενούς όρου δέσμευσης, αναφορικά με την υποχρέωση τήρησης εμπιστευτικότητας, στο πλαίσιο της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων της ΕΤΑΔ.
• Εκκαθάριση του παλαιού φυσικού αρχείου και υιοθέτηση αμιγώς ψηφιακής αρχειοθέτησης, για το σύνολο των εγγράφων και εργασιών της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, καθιστώντας το αρχείο λειτουργικότερο και πιο φιλικό στο περιβάλλον και πρωτίστως ανταποκρινόμενο στις αρχές ασφάλειας δεδομένων και συνέχισης εργασιών.
• Διαχείριση αναφορών (Whistleblowing).
• • Υποβολή εξαμηνιαίας Έκθεσης Πεπραγμένων προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Α.19. 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 στρατηγικού πλάνου με ορίζοντα τριετίας για επενδύσεις που θα αφορούν τις επιχειρηματικές μονάδες και σημαντικά ακίνητα.

Α.20. 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.21. 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.

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	10.000

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	649.654	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	433.464	475.663

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	-	508.939

Στις 31.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δι' απορροφήσεως του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Δάνειο	6.197.100	-
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	15.035

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Λοιπά έξοδα	-	30.000
Έσοδα από τόκους δανείου	153.181	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες (μισθώματα)	25.215	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	13.403
Απαιτήσεις από μερίσματα	569.179	455.717

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	7.928.639	7.609.059
Έσοδα από μερίσματα	569.179	455.717

Χρηματοοικονομικό έσοδο	77.341	-

MAPINA ZEAΣ A.E.	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Λοιπές απαιτήσεις	232.430	133.753
Πελάτες (μισθώματα)	452.948	87.326

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδα από μισθώματα	1.885.619	1.460.127
Έσοδα από μερίσματα	159.090	133.753

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.569.769	1.702.310

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 511.727 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα € 285.613.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.058.042 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα €1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη), συμπεριλαμβανομένων και αποζημιώσεων.

Αθήνα, 23.07.2025

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Άννα Σαΐπη

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 2024, 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 2024, 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 € 567 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 31/12/2024 συνολικού ποσού € 2,7 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 31.12.2024.

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, 23/07/2025

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.	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	53.769.258	54.983.811	53.769.258	54.983.811
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	1.303	9.625	1.303	9.625
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.264.358.167	1.218.195.561	1.264.358.167	1.218.195.561
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	313.894	335.432	313.894	335.432
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	11.963.308	19.656.736	25.646.330	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	41.584.633	43.164.797	41.584.633	43.164.797
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	780.478	791.318	780.478	791.318
Σύνολο		**1.372.771.040**	**1.337.137.279**	**1.386.454.063**	**1.344.310.084**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	1.000.293	1.108.771	1.000.293	1.108.771
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	9.574.462	12.212.497	9.574.462	12.212.497
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	12.342.938	10.690.301	12.342.938	10.690.301
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	423.149	422.430	423.149	422.430
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	176.201.209	147.682.069	176.201.209	147.682.069
Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	5.12	6.213.345	-	1.183.210	-
Σύνολο		**205.755.394**	**172.116.068**	**200.725.261**	**172.116.068**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.578.526.434**	**1.509.253.347**	**1.587.179.324**	**1.516.426.152**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.13	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.14	971.863.657	954.465.785	969.774.129	952.359.192
Αποτελέσματα εις νέον	5.15	(153.249.621)	(213.188.359)	(142.507.198)	(203.908.960)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.127.664.038**	**1.050.327.427**	**1.136.316.931**	**1.057.500.232**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.16	1.047.249	1.048.345	1.047.249	1.048.345
Λοιπές προβλέψεις	5.17	335.987.181	335.987.181	335.987.181	335.987.181
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.18	8.786.406	9.292.195	8.786.406	9.292.195
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.19	6.095.039	12.703.681	6.095.039	12.703.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.20	41.043.927	43.453.543	41.043.927	43.453.543
Σύνολο		**392.959.802**	**402.484.945**	**392.959.802**	**402.484.945**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.22	42.518.758	43.315.151	42.518.755	43.315.151
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.19	6.608.642	6.665.390	6.608.642	6.665.390
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.23	8.775.194	6.460.434	8.775.194	6.460.434
Σύνολο		**57.902.594**	**56.440.975**	**57.902.591**	**56.440.975**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.578.526.434**	**1.509.253.347**	**1.587.179.324**	**1.516.426.152**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Κύκλος εργασιών	5.24	61.438.180	55.538.913	61.438.180	55.538.913
Κόστος πωληθέντων	5.25	(17.842.637)	(17.367.743)	(17.842.637)	(17.367.743)
Μικτό κέρδος		**43.595.543**	**38.171.170**	**43.595.543**	**38.171.170**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.26	9.507.666	8.553.334	9.507.666	8.553.334
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	30.794.368	35.326.938	30.794.368	35.326.938
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.25	(14.098.161)	(13.878.529)	(14.098.161)	(13.878.529)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.25	(2.533.306)	(2.836.026)	(2.533.306)	(2.836.026)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.27	(9.330.929)	(11.135.382)	(9.330.929)	(11.135.382)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.28	(3.231.618)	(7.191.252)	(3.231.618)	(7.191.252)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**54.703.563**	**47.010.252**	**54.703.563**	**47.010.252**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.29	6.456.206	5.061.722	7.184.475	5.651.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.30	(400.071)	(389.406)	(400.071)	(389.406)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(2.062.799)	(2.224.881)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**58.696.899**	**49.457.687**	**61.487.967**	**52.272.038**
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**58.696.899**	**49.457.687**	**61.487.967**	**52.272.038**
Διακοπτόμενες δραστηριότητες:					
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		1.328.048	1.116.422	-	-
Συνολικά κέρδη μετά από φόρους		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**

* Το αποτέλεσμα της συγγενούς εταιρείας Μαρίνας Ζέας παρουσιάζεται στις διακοπτόμενες δραστηριότητες κατόπιν της απόφασης του Δ.Σ. για την πώληση της.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.16	13.993	16.370	13.993	16.370
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(17.064)	(93.480)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(3.071)**	**(77.110)**	**13.993**	**16.370**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**60.021.876**	**50.496.999**	**61.501.960**	**52.288.408**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**928.659.250**	**(296.914.046)**	**940.795.204**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	50.574.109	50.574.109
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(77.110)	-	(77.110)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(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**
Υπόλοιπα την 1/1/2024	**309.050.000**	**954.465.785**	**(213.188.359)**	**1.050.327.427**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	60.024.947	60.024.947
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(3.071)	-	(3.071)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(3.071)**	**60.024.947**	**60.021.876**
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(4.909.224)	(655.805)	(5.565.029)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	22.879.768	-	22.879.768
Πώληση παγίου		(569.600)	569.600	-
Υπόλοιπα την 31/12/2024	**309.050.000**	**971.863.657**	**(153.249.621)**	**1.127.664.039**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	52.272.038	52.272.038
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	16.370	-	16.370
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**16.370**	**52.272.038**	**52.288.408**
Παραχώρηση παγίων				-
Πώληση παγίου	-	(33.639.000)	33.639.000	-
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.243.978)	(487.422)	(10.731.400)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	69.766.623	-	69.766.623
Υπόλοιπα την 31/12/2023	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**
Υπόλοιπα την 1/1/2024	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	61.487.967	61.487.967
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	13.993	-	13.993
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**13.993**	**61.487.967**	**61.501.960**
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(4.909.224)	(655.805)	(5.565.029)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	22.879.768	-	22.879.768
Πώληση παγίου		(569.600)	569.600	-
Υπόλοιπα την 31/12/2024	**309.050.000**	**969.774.129**	**(142.507.198)**	**1.136.316.931**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		58.696.899	49.457.687	61.487.967	52.272.038
Διακοπτόμενες δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων από διακοπτόμενες δραστηριότητες		1.328.048	1.116.422	-	-
Κέρδη προ φόρων		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**
Πλέον / μείον προσαρμογές για λειτουργικές δραστηριότητες:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	1.923.648	2.048.833	1.923.648	2.048.833
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.400	59.073	57.400	59.073
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(461.388)	(559.873)	(461.388)	(559.873)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(505.789)	(505.788)	(505.789)	(505.788)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	700.780	5.326.298	700.780	5.326.298
Λοιπές Προβλέψεις		3.468.959	11.135.382	3.468.959	11.135.382
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(30.794.368)	(35.326.937)	(30.794.368)	(35.326.937)
(Κέρδη)/ζημίες από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	97.345	(3.605.720)	97.345	(3.605.720)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		2.062.799	2.224.881	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(728.269)	(589.470)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(6.456.206)	(5.061.722)	(6.456.206)	(5.061.722)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		400.071	389.406	400.071	389.406
Πλέον / μείον προσαρμογές για διακοπτόμενες δραστηριότητες:					
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων από διακοπτόμενες δραστηριότητες		(1.328.048)	(1.116.422)	-	-
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**29.200.990**	**25.592.360**	**29.200.990**	**25.592.360**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		108.478	(171.027)	108.478	(171.027)
Μείωση απαιτήσεων		10.116.830	4.820.568	10.116.830	4.820.568
Μείωση υποχρεώσεων		(10.934.564)	(12.711.282)	(10.934.564)	(12.711.282)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(718.809)	(6.050.518)	(718.809)	(6.050.518)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**27.772.923**	**11.480.101**	**27.772.923**	**11.480.101**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(736.634)	(2.530.233)	(736.634)	(2.530.233)
Χορηγηθέντα δάνεια προς συγγενείς εταιρείες	5.5	(6.197.100)	-	(6.197.100)	-
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων		1.821.655	14.931.517	1.821.655	14.931.517
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		-	2.127.869	-	2.127.869
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	614.807	542.649	614.807	542.649
Τόκοι εισπραχθέντες		5.621.423	2.393.020	5.621.423	2.393.020
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.124.152**	**17.464.822**	**1.124.152**	**17.464.822**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(369.145)	(342.375)	(369.145)	(342.375)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(8.071)	(39.981)	(8.071)	(39.981)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(719)	(10.072)	(719)	(10.072)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(377.935)**	**(392.428)**	**(377.935)**	**(392.428)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**28.519.140**	**28.552.495**	**28.519.140**	**28.552.495**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**147.682.069**	**119.129.574**	**147.682.069**	**119.129.574**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**176.201.209**	**147.682.069**	**176.201.209**	**147.682.069**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 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 01.01.2024 έως 31.12.2024 διαμορφώθηκε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
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 κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε παραίτηση στις 31.05.2024.*

Σήμερα η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη*	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
**Ανθή Τροκούδη	Μη εκτελεστικό μέλος

**Η κα Α. Σαΐπη ορίστηκε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23.07.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Γ. Αναστασιάδη (23.07.2025) μέχρι τη λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση.*
***Η κα Α. Τροκούδη ορίστηκε μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 03.04.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Σ. Ρουβά (01.03.2025) για το υπόλοιπο της θητείας του.*

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 2024 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 31/12/2024. 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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές 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.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές 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 επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες 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 των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);
(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές της Καταστάσεις.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες 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. Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και οι «ομάδες διάθεσης», δηλαδή μία ομάδα στοιχείων του ενεργητικού που πρόκειται να διατεθούν (με πώληση ή με άλλον τρόπο), στο σύνολο της με μία και μοναδική συναλλαγή, καθώς και των υποχρεώσεων που σχετίζονται άμεσα με εκείνα τα στοιχεία του ενεργητικού που θα μεταβιβαστούν στα πλαίσια της συναλλαγής, ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση εάν θεωρείται πολύ πιθανό ότι η λογιστική αξία τους θα ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι μέσω συνεχούς χρήσης. Αυτή η προϋπόθεση θεωρείται ότι πληρείται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο (ή η «ομάδα διάθεσης») είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα του κατάσταση. Προκειμένου μια πώληση να θεωρηθεί πολύ πιθανή, η διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί σε ένα σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου, να έχει ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα για τον εντοπισμό ενός αγοραστή και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης.

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και οι «ομάδες διάθεσης» που ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση επιμετρώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής αξίας τους και της εύλογης αξίας τους μείον τα κόστη πώλησης. Τα στοιχεία του ενεργητικού (ή μια «ομάδα διάθεσης») που ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, δεν αποσβένονται.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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.

3.3.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

1) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

2) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

3) Απομείωση

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

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

Απομείωση συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

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

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

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, η οποία γίνεται σε δύο φάσεις. Εάν, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική

αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου.

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. 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.

3.3.13. 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.

3.3.14. 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 (ΤΑΙΠΕΔ και Τ.Χ.Σ. συγχωνεύθηκαν από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ).

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.

3.4.9. Αναταξινομήσεις

Για το συγκριτικό έτος 2023 στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων, το αποτέλεσμα που ενσωμάτωσε η Εταιρεία από την συγγενή εταιρεία, Μαρίνας Ζέας κατά την χρήση 2023, παρουσιάζεται διακριτά στις διακοπτόμενες δραστηριότητες στο κονδύλι «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων», βάσει των όσων ορίζονται στο ΔΠΧΑ 5, δεδομένου ότι η συγγενής έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση της Εταιρείας.

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 € 22.879.768.

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 235 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2024 ποσού € 121,3 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 5.17 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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	8.602.697	10.594.470
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	41.584.633	43.164.797
Λοιπές απαιτήσεις	8.493.748	7.997.349
Δεσμευμένες καταθέσεις	423.149	422.430
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	176.201.209	147.682.069
Καθαρή Λογιστική Αξία	**235.305.436**	**209.861.114**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 6,10 εκ (2023: € 12,70 εκ.) και € 6,61 εκ. (2023: € 6,66 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 31/12/2024 και 31/12/2023 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2024			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	6.095.039	-	6.095.039
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	795.498	8.055.654	32.192.776	41.043.927
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	26.515.825	-	-	26.515.825
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	6.608.642	-	-	6.608.642
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.253.305	-	-	5.253.305
Σύνολο	**39.173.271**	**14.150.692**	**32.192.776**	**85.516.739**

	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**

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 € 6,61 εκ. (2023: € 6,66 εκ.) και € 6,10 εκ. (2023: € 12,70 εκ.) αφορούν δάνεια που έχει 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 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

31/12/2024	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	1.264.358.168
Σύνολο	**-**	**-**	**1.264.358.168**

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 2024 και 2023.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις	**Μηχαν/κός εξοπλισμός**	**Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Πάγια υπό κατασκευή**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2023	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2024	**79.598.431**	**3.251.165**	**12.391.798**	**4.201.637**	**99.443.031**
Προσθήκες χρήσης	-	8.557	133.377	558.837	700.772
Υπόλοιπο 31/12/2024	**79.598.431**	**3.259.722**	**12.525.175**	**4.760.474**	**100.143.803**

Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2024	**(34.377.860)**	**(2.534.577)**	**(7.546.783)**	**-**	**(44.459.220)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.346.793)	(157.412)	(411.119)	-	(1.915.325)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**(35.724.653)**	**(2.691.989)**	**(7.957.903)**	**-**	**(46.374.545)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2024	45.220.571	716.588	4.845.016	4.201.637	**54.983.811**
Κατά την 31/12/2024	43.873.778	567.733	4.567.273	4.760.474	**53.769.258**

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
1/1/2023-31/12/2023	1.778.857	184.563	85.413	**2.048.833**
1/1/2024 - 31/12/2024	1.642.814	191.972	88.861	**1.923.647**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κατασκευή	4.748.474	4.189.637
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
	4.760.474	**4.201.637**

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 1/1/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2023	**(48.929)**	**(161.041)**	**(209.975)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(34.264)	(34.264)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2023	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2024	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2024	**48.929**	**204.931**	**253.860**

Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2024	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(8.322)	(8.322)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2024	**(48.929)**	**(203.628)**	**(252.557)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2024	**-**	9.625	**9.625**
Κατά την 31/12/2024	**-**	1.303	**1.303**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2024 ανέρχεται σε € 49,91 εκ. (2023: € 45,30 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2024 και 2023.

Απογραφή 1/1/2023	**1.157.472.400**
Κέρδη αναπροσαρμογής	35.326.938
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	69.766.623
Πωλήσεις	(33.639.000)
Αποαναγνωρίσεις	(10.731.400)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**1.218.195.561**
Απογραφή 1/1/2024	**1.218.195.561**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	22.879.768
Κέρδη αναπροσαρμογής	30.794.368
Πωλήσεις	(1.946.500)
Αποαναγνωρίσεις	(5.565.029)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**1.264.358.168**

Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2024, 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.

Κατά την τρέχουσα χρήση η εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις 14 επενδυτικών της ακινήτων, συνολικής αξίας € 1,95 εκ. 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 εύλογη αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης 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 31.12.2024, 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:

- 7 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 210 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»

- 2390 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	1710
Γη με κτίσμα	511
Κτίσμα	167
Άλλο	2

- 256 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ την διαχείριση των οποίων είχε το ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ (κατά 31.12.2024 η ΤΑΙΠΕΔ συγχωνεύθηκε από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ) και τα οποία μεταφέρθηκαν στην «ΕΤΑΔ ΑΕ». Η κατηγοριοποίησή τους έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	223
Γη με κτίσμα	33

- 83 ακίνητα, τα οποία αποτέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 76 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 7 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	34
Γη με κτίσμα	28
Κτίσμα	21

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.**
2025	**2,20%**
2026	**2,00%**
2027	**1,80%**
2028	**1,70%**
2029	**1,50%**

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**
2025	**1,90%**
2026	**1,90%**
2027	**2,20%**
2028	**2,40%**
2029	**2,40%**

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 2024, 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 2024 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 83 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 23εκ.

Οι συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας περιλαμβάνουν βασικό εγγυημένο αντάλλαγμα και μεταβλητό αντάλλαγμα που προσδιορίζεται από παραμέτρους όπως, ο κύκλος εργασιών των μισθωτών, τα κέρδη των προηγούμενων ετών των μισθωτών, ο αριθμός των επισκέψεων και οι εισπράξεις των μισθωτών.

Οι μελλοντικές ελάχιστες μη ακυρωτέες εισπράξεις του βασικού ανταλλάγματος αναλύονται ως ακολούθως (ποσά σε εκατ.):

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εντός ενός έτους (2025)	47	45
Από 2 έτη μέχρι 5 έτη (2026-2029)	164	156
Από 5 έτη και πάνω (2030 και εξής)	878	747
	1.089	**948**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2023	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2024	**2.403.582**	**182.846**	**2.586.428**
Προσθήκες χρήσης	35.862	-	35.862

Υπόλοιπο 31/12/2024	**2.439.445**	**182.846**	**2.622.291**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2024	**(2.068.150)**	**(182.846)**	**(2.250.996)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.400)	-	(57.400)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**(2.125.550)**	**(182.846)**	**(2.308.396)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2024	**335.432**	**-**	**335.432**
Κατά την 31/12/2024	**313.894**	**-**	**313.894**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2023-31/12/2023	30.331	8.082	20.660	**59.073**
1/1/2024 - 31/12/2024	29.472	7.853	20.075	**57.400**

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 A.E.	Σύνολο
	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**
Απογραφή 01/01/2024	**5.044.386**	**2.610.986**	**12.001.364**	**19.656.736**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2024	-	897.322	(2.960.121)	(2.062.799)
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για την περίοδο 1/1-30/11/2024	1.328.048	-	-	1.328.048
Μερίσματα	(159.090)	(569.179)	-	(728.269)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2024	-	-	(17.064)	(17.064)
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	(6.213.345)	-	-	(6.213.345)
31/12/2024	**-**	**2.939.129**	**9.024.179**	**11.963.308**

Τα αποτελέσματα της συγγενούς εταιρείας, Μαρίνα Ζέας Α.Ε., ύψους 1,12 εκ για το 2023 και 1,33 εκ αντίστοιχα για το 2024 εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις διακοπτόμενες δραστηριότητες λόγω κατηγοριοποίησης της ως περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση, όπως αναλύεται στην σημείωση 5.12.

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	31/12/2024	31/12/2023
MAPINA ZEAΣ A.E.	-	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522

NORTH STAR ENTERTAINMENT A.E.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**25.646.330**	**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.

Η συγγενής εταιρεία «ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.» παρουσιάζεται κατά την 31.12.2024 ως «Περιουσιακό στοιχείο προοριζόμενο για πώληση» έπειτα της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 3/12/2024 να προχωρήσουν με την πώληση των μετοχών (σημείωση 5.12). Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Φεβρουάριο της χρήσης 2025.

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**NORTH STAR ENTERTAINMENT AE**	
	30/11/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	28.270.671	29.116.180	122.466.294	122.412.357	62.776.098	48.313.243
Κυκλοφορούν ενεργητικό	27.402.631	22.845.392	20.143.022	15.445.070	6.319.037	21.141.388
Σύνολο ενεργητικού	**55.673.302**	**51.961.571**	**142.609.317**	**137.857.426**	**69.095.135**	**69.454.631**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.593.504	19.732.736	116.291.200	114.058.558	17.872.113	9.220.819
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.226.632	12.051.503	12.915.747	11.834.084	17.838.809	20.767.506
Σύνολο υποχρεώσεων	**30.820.135**	**31.784.239**	**129.206.947**	**125.892.642**	**35.710.922**	**29.988.325**
Ίδια κεφάλαια	**24.853.166**	**20.177.333**	**13.402.369**	**11.961.562**	**33.384.213**	**39.466.306**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**NORTH STAR ENTERTAINMENT AE**	
	1/1/2024 - 30/11/2024	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023 - 31/12/2023**
Πωλήσεις	11.498.608	10.221.048	24.085.893	21.159.028	72.329.699	63.185.541
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**5.312.193**	**4.465.688**	**3.940.807**	**3.078.289**	**(6.047.234)**	**(5.997.150)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	-	-	(34.860)	(190.971)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**5.312.193**	**4.465.688**	**3.940.807**	**3.078.289**	**(6.082.094)**	**(6.188.121)**

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 κατά την συγκριτική χρήση κέρδος στη ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

ύψους 10χιλ.(λοιπές μεταβολές στον ανωτέρω πίνακα), ως αναπροσαρμογή του ποσοστού που της αναλογεί στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2024	**31/12/2023**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.050.654	2.053.570
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	29.115.804	30.268.538
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	6.095.039	12.702.358
Χορηγηθέντα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	6.197.100	-
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.073.963)	(2.059.670)
Σύνολο	**41.584.633**	**43.164.797**

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 5.19 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Οι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, συνολικού ύψους € 29,12 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. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προχώρησε σε 2 χορηγήσεις δανείων προς την συγγενή της εταιρεία «NORTH STAR ENTERTAINMENT AE» συνολικού ύψους € 6,2 εκατ..

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2023	**2.059.089**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	581
Υπόλοιπο 31/12/2023	**2.059.670**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	14.293
Υπόλοιπο 31/12/2024	**2.073.963**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	780.478	791.318

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2023	**802.158**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2023	**791.318**
Απογραφή 1/1/2024	**791.318**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2024	**780.478**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2024 και 31/12/2023 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	308.144	312.423
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	34.872	35.357
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	389.582	394.993
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.010	22.316
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	25.870	26.229
Σύνολο	**780.478**	**791.318**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορεύματα	267.209	249.695
Αναλώσιμα	760.263	886.254
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**1.000.293**	**1.108.771**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2024 ανέρχεται σε 728.644 € (2023: € 557.080).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορικές Απαιτήσεις	166.037.363	163.657.342
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.852.246	32.066.471
Επιταγές εισπρακτέες	312.643	364.468
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	138.866	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(192.637.118)	(189.117.244)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	1.184.757	656.925
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	971.765	1.618.027
Σύνολο	**9.574.462**	**12.212.497**

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 1/1/2023	**180.770.417**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.346.827
Υπόλοιπο 31/12/2023	**189.117.244**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	9.381.845
Αναστροφή πρόβλεψης	(5.861.971)

Υπόλοιπο 31/12/2024	**192.637.118**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	31/12/2023
Προκαταβολές Προσωπικού	84.081	85.184
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	265.270	134.385
Χρεώστες Διάφοροι	3.980.497	3.758.861
Ελληνικό Δημόσιο	28.858.474	28.898.921
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	3.471.021	2.957.670
Έξοδα επομένων χρήσεων	270.699	398.291
Λοιπές Προβλέψεις	(29.230.980)	(28.690.917)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	801.609	589.470
Δεδουλευμένοι Τόκοι	3.578.491	2.294.661
Σύνολο	**12.342.938**	**10.690.301**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η αύξηση στις Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη οφείλεται κυρίως στις απαιτήσεις από μερίσματα, από την συγγενή εταιρεία Lamda Flisvos Marina A.E.

Στους δεδουλευμένους τόκους συμπεριλαμβάνονται οι τόκοι από την Τ.τ.Ε ύψους €2,8 εκ, οι τόκοι του χορηγηθέντους της δανείου ύψους €153χιλ και λοιποί €578χιλ.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνονται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2023: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2023: € 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.

γ) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2023: € 7,9 εκ.) από δημοτική αρχή.

δ) Απαίτηση ύψους € 2,8 εκ., (2023: €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 € 6,62 εκ. (2023: € 6,66 εκ.) το οποίο προέρχεται από την απορροφούμενη εταιρεία ΚΕΔ ΑΕ και αφορά σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Το ποσό αυτό συσχετίζεται με αντίστοιχη υποχρέωση στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2023: € 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.

Για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων έχει σχηματιστεί πρόβλεψη επισφάλειας ύψους € 29,2εκ.

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

Απογραφή 1/1/2023	**27.283.993**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	1.406.924
Υπόλοιπο 31/12/2023	**28.690.917**

Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	540.063
Υπόλοιπο 31/12/2024	**29.230.980**

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 423.149 (2023: € 422.430) 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	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Ταμείο	336.630	292.195
Καταθέσεις όψεως	175.864.578	147.389.873
Σύνολο	**176.201.209**	**147.682.069**

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

5.12. Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα για πώληση κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023:

ΟΜΙΛΟΣ

Απογραφή 01/01/2023	**-**
Υπόλοιπο 31/12/2023	**-**
Απογραφή 01/01/2024	**-**
Μεταφορά από επενδύσεις σε συγγενείς	6.213.345
Υπόλοιπο 31/12/2024	**6.213.345**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Απογραφή 01/01/2023	**-**
Υπόλοιπο 31/12/2023	**-**
Απογραφή 01/01/2024	**-**
Μεταφορά από επενδύσεις σε συγγενείς	1.183.210
Υπόλοιπο 31/12/2024	**1.183.210**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η συγγενής εταιρεία «Μαρίνα Ζέας Α.Ε.» πληρούσε τις προϋποθέσεις για να ταξινομηθεί ως «Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

Ειδικότερα, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είχε ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα για τον εντοπισμό ενός αγοραστή.
- Η Διοίκηση έχει δεσμευτεί για την πώληση σύμφωνα με το σχετικό πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
- Το περιουσιακό στοιχείο διατέθηκε ενεργά σε τιμή πώλησης λογική σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία του
- Η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία κατάταξης

Στις 3 Δεκεμβρίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο συμφώνησε στην προοπτική πώλησης της συγγενούς, ενώ παράλληλα είχε βρεθεί και αγοραστής. Η πώληση των μετοχών ολοκληρώθηκε στις 25 Φεβρουαρίου 2025 έναντι του αντιτίμου € 10.000.000 (σημείωση 6.5).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Προτύπου, ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται προς πώληση αποτιμάται στη χαμηλότερη από: α) λογιστική αξία. και β) εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης (ή το κόστος διανομής). Η εύλογης αξία της συγγενούς κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης σε περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση ορίστηκε στην τιμή του αντιτίμου, αντίτιμο που είναι ίσο με την εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές κατά την διαδικασία πώλησης της συγγενούς.

5.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2024 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.

5.14. 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.**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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	848.976.436	831.575.492
Αποθεματικό από IAS 19		(467.724)	(481.717)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.089.529	2.106.593
Σύνολο		**971.863.657**	**954.465.785**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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		848.976.436	831.575.492
Αποθεματικό από IAS 19		(467.724)	(481.717)
Σύνολο		**969.774.129**	**952.359.192**

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 € 848.976.436 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 17,4 εκατ., οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων ακινήτων ύψους € 22,9 εκ. και στην πώληση και από-αναγνώριση ακινήτων ύψους 5,5 εκατ. (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.

5.15. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Υπόλοιπα έναρξης	**(213.188.358)**	**(296.914.046)**	**(203.908.960)**	**(289.332.576)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	60.024.947	50.574.108	61.487.967	52.272.038
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	569.600	33.639.000	569.600	33.639.000

Αποαναγνώριση ακινήτων	(655.805)	(487.422)	(655.805)	(487.422)
Υπόλοιπα λήξης	**(153.249.615)**	**(213.188.358)**	**(142.507.198)**	**(203.908.960)**

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 5.14 «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.

5.16. 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	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,93%	2,95%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	2,20%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	13,44	13,76
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,10%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	133.969	167.169
Χρηματοοικονομικό κόστος	30.926	47.031
Κόστος διακανονισμών	566.811	5.159.129
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**731.706**	**5.373.329**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(13.993)	(16.370)
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(13.993)**	**(16.370)**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.048.345**	**1.741.904**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(13.993)	(16.370)
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(718.809)	(6.050.518)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	731.706	5.373.329
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.047.249**	**1.048.345**

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

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	1.124	(13.288)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	5.141	
Κέρδος από τη μεταβολή λόγω εμπειρίας	(20.258)	(3.082)
	(13.993)	**(16.370)**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2023	14,94
31/12/2024	14,99

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.019.779	-3%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.076.036	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.074.830	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.020.702	-3%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 238 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 250 υπάλληλοι.

5.17. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	335.947.181	335.947.181
Σύνολο	**335.987.181**	**335.987.181**

Οι ανωτέρω προβλέψεις αφορούν κυρίως ενδεχόμενες υποχρεώσεις από αξιώσεις τρίτων κατά της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές και λοιπές υποθέσεις.

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των λοιπών προβλέψεων για τις χρήσεις 2024 και 2023:

Απογραφή 1/1/2023	**340.295.443**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	1.600.000
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(5.908.262)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**335.987.181**
Υπόλοιπο 31/12/2024	**335.987.181**

5.18. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2024**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	8.786.406

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2023	**9.797.983**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**9.292.195**
Απογραφή 1/1/2024	**9.292.195**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**8.786.406**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ. 5.22).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2024 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	9.717.868	496.400	8.649.866
Ακτές	989.552	964.845	2.665	22.042
Ξενοδοχεία	276.564	155.344	6.723	114.497
Λοιπά	337.491	337.491	-	-
Σύνολο	**20.467.742**	**11.175.548**	**505.788**	**8.786.406**

5.19. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Τραπεζικός δανεισμός	6.095.039	12.702.358
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	-	1.323
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**6.095.039**	**12.703.681**

Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση

Τραπεζικός δανεισμός	6.607.320	6.657.320
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.323	8.071
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**6.608.642**	**6.665.390**
Σύνολο δανείων	**12.703.681**	**19.369.072**

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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	5.379.156	6.608.642
Μεταξύ 2 και 5 ετών	715.882	6.095.039
	6.095.039	**12.703.681**

5.20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	4.888.741	4.888.741
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.134.176	29.209.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.021.010	9.355.120
Σύνολο	**41.043.927**	**43.453.543**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 4,89 εκ. περίπου (2023: € 4,89 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 2024 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2023	**27.641.685**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	2.127.869
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(559.873)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**29.209.681**
Επιστροφή επιχορηγήσεων	(1.614.118)
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(461.388)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**27.134.176**

Οι επιχορηγήσεις που έχει λάβει η Εταιρεία αφορούν υπό εκτέλεση περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 5.1.1). Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία οφείλει να επιστρέψει ποσό ύψους € 1,6 εκατ. που είχε λάβει ως επιχορήγηση για υπό εκτέλεση έργα της, βάσει αποφάσεων του Ελληνικού Δημοσίου για την ανάκτηση μέρους της επιχορήγησης.

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

5.21. 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.

5.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	31/12/2023
Προμηθευτές Εσωτερικού	16.779.483	19.179.156
Προμηθευτές Εξωτερικού	199.836	204.083
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	6.663.733	7.080.742
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	5.529.608	4.589.188
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	9.967.534	9.808.984
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	2.690.875	1.742.168
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	28.438
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	505.788
Έσοδα εκποιήσεων	135.666	133.007
Σύνολο	**42.518.755**	**43.315.151**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 6,7 εκ. περίπου (2023: € 7,1 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».
Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 10 εκ. περίπου (2023: € 9,8 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

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

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

Ο λογαριασμός «Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) » ποσού € 2,7 εκ. (2023: € 1,7 εκ.) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**1.742.168**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	1.188.698	
Επιχορηγήσεις	1.170.545	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	2.359.243
Σύνολο πόρων		**4.101.411**
Μείον		
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	368.496	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.042.039	1.410.536
		2.690.875

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 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.

5.23. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Πιστωτές Διάφοροι	2.572.267	2.653.855
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	439.233	16.183
Διάφοροι φόροι – τέλη	3.123.777	3.142.177
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	398.112	212.491
Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο	1.614.117	-
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	591.148	399.189
Σύνολο	**8.775.194**	**6.460.434**

Οι «Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο» αφορούν το σύνολο των επιχορηγήσεων που καλείται να επιστρέψει η Εταιρεία. (σημ. 5.20)

5.24. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	1.861.593	2.019.005
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	4.253.111	3.737.875
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	1.268.515	502.296
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.681.492	1.454.582
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.962.146	2.018.288
Έσοδα από μισθώματα	49.905.534	45.301.078
Λοιπά έσοδα	505.789	505.789
Σύνολο	**61.438.180**	**55.538.913**

Στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» περιλαμβάνεται κυρίως η αναγνώριση του εσόδου από τα προεισπραχθέντα μισθώματα που αναλύεται στη σημείωση 5.18.

5.25. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2024 και 2023 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		7.376.852	8.002.150
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.423.127	4.165.090
Παροχές τρίτων		1.675.143	1.858.871
Λοιποί φόροι - τέλη		449.946	441.949
Διάφορα έξοδα		520.244	535.849
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.672.286	1.809.189
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	728.644	557.080
Έσοδα από ιδιόχρηση		(3.605)	(2.433)
Σύνολο		**17.842.637**	**17.367.743**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		3.766.694	4.491.641
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		6.099.510	4.832.926
Παροχές τρίτων		2.916.716	3.200.680
Λοιποί φόροι - τέλη		790.764	806.424
Διάφορα έξοδα		324.653	354.213
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	199.825	192.645
Σύνολο		**14.098.161**	**13.878.529**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.417.287	1.690.061
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.101	3.764
Παροχές τρίτων		415.100	485.412
Λοιποί φόροι - τέλη		254.339	259.373
Διάφορα έξοδα		332.545	291.343
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	108.936	106.073
Σύνολο		**2.533.306**	**2.836.026**

5.26. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	-	30.590
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	539.655	3.605.669
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	1.147.987	3.774.585
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	461.388	559.873
Διάφορα έκτακτα έσοδα	1.496.665	582.617
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	5.861.971	-
Σύνολο	**9.507.666**	**8.553.334**

Στα «Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών» συμπεριλαμβάνονται τα κέρδη πωλήσεις ακινήτων. Κατά την συγκριτική χρήση, κέρδος, ύψους € 3,61 εκ., οφείλεται στην πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.330.929	9.535.382
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	-	1.600.000
Σύνολο	**9.330.929**	**11.135.382**

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

5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	1.896.196	6.260.451
Έκτακτες ζημίες	549	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	697.873	930.801
Ζημιά από πώληση επενδυτικών ακινήτων	637.000	-
Σύνολο	**3.231.618**	**7.191.252**

Στο κονδύλι «Έκτακτα & ανόργανα έξοδα» συμπεριλαμβάνεται το κόστος εθελούσιας αποχώρησης ύψους € 538 χιλ., ενώ το αντίστοιχο κόστος κατά το 2023 ήταν στα € 5.285.112.

5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	728.269	589.470
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	5.505.889	3.858.712	5.505.889	3.858.712
Τόκοι δάνειου	153.181	-	153.181	-
Τόκοι υπερημερίας	797.136	1.203.010	797.136	1.203.010
Σύνολο	**6.456.206**	**5.061.722**	**7.184.475**	**5.651.193**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 5,5 εκ. (2023: €3,86 εκ.) και το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 0,8 εκ. (2023: €1,2 εκ.).

5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	32	264
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	400.039	389.142

Σύνολο	**400.071**	**389.406**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 355 χιλ. και αντίστοιχα € 377 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης

Η Εταιρεία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος όπως περιεγράφηκε ανωτέρω (σημ. 5.21)

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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	14.665.589	17.450.359
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.379.614	1.248.107
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.197.355	2.142.786
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	28.356	28.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	35.997.361	37.844.382
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.312.499	1.341.946
Σύνολο	**55.580.774**	**60.055.936**

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 - 2022 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α, Ν. 4174/2013 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Για τις χρήσεις 2023-2024, ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024. 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.

Στις 1 Απριλίου 2025 η Εταιρεία έλαβε εντολή ελέγχου από ΚΕΜΕΦ, ο οποίος αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές αποκλείσεις.

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 ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 2871/2025 αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 3121/2024 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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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, ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 2934/2025 αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ λόγω του σκεπτικού της και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης από την ΕΤΑΔ κατά των εκδοθεισών αποφάσεων 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. 533/2024 απόφασης του Αρείου Πάγου δεν παράγει δεδικασμένο για όλα τα ζητήματα των λοιπών αγωγών 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 31/12/2024.

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 :

	31/12/2024	**31/12/2023**
Έως ένα (1) έτος	1.323	8.071
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	-	1.323
	1.323	**9.393**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	10.000

	31/12/2024	**31/12/2023**
Πελάτες	649.654	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	433.464	475.663

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	-	508.939

Στις 31.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δι'απορροφήσεως του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Δάνειο	6.197.100	-
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	15.035

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Λοιπά έξοδα	-	30.000
Έσοδα από τόκους δανείου	153.181	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες (μισθώματα)	25.215	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	13.403
Απαιτήσεις από μερίσματα	569.179	455.717

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	7.928.639	7.609.059
Έσοδα από μερίσματα	569.179	455.717
Χρηματοοικονομικό έσοδο	77.341	-

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Λοιπές απαιτήσεις	232.430	133.753
Πελάτες (μισθώματα)	452.948	87.326

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	1.885.619	1.460.127
Έσοδα από μερίσματα	159.090	133.753

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.569.769	1.702.310

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 511.727 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα € 285.613.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.058.042 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα €1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη), συμπεριλαμβανομένων και αποζημιώσεων.

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

Κατά την τρέχουσα χρήση, ΤΑΙΠΕΔ και Τ.Χ.Σ συγχωνεύθηκαν από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Στις 25 Φεβρουαρίου 2025 υπογράφτηκε η σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης μετοχών της συγγενούς Μαρίνας Ζέας έναντι του αντιτίμου των € 10.000.000.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2024 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 2024 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 23.07.2025.

Αθήνα, 23.07.2025

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**
Άννα Σαΐπη	Ηρώ Χατζηγεωργίου
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Νικόλαος Κουκής Αρ.μητρώου Αδείας 65254	Ευάγγελος Μαυρογιάννης Αρ.μητρώου Αδείας 0085923 PricewaterhouseCoopers Accounting S.A. Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494



Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2024

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2024

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 23.07.2025 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 31.12.2024, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1.1.2024 έως 31.12.2024.

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Άννα Σαΐπη

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ.μητρώου Αδείας 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 27
1. Οικονομικές Καταστάσεις 31
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 31
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 32
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 34
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 35
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 36
2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 37
3. Σύνοψη Ουσιωδών και Λοιπών Λογιστικών Πολιτικών 38
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 38
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 38
3.3. Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές 41
3.3.1. Ενοποίηση 41
3.3.2. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 41
3.3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
3.3.4. Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση 43
3.3.5. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 43
3.3.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 43
3.3.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 43
3.3.8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 45
3.3.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 45
3.3.10. Μετοχικό κεφάλαιο 45
3.3.11. Επιχορηγήσεις 45
3.3.12. Προβλέψεις 46
3.3.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 46
3.3.14. Αναγνώριση εσόδων 46
3.4. Λοιπές λογιστικές πολιτικές 47
3.4.1. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 47
3.4.2. Αποθέματα 47
3.4.3. Προκαταβολές μισθωμάτων 48
3.4.4. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 48
3.4.5. Μισθώσεις 49
3.4.6. Δάνεια 50
3.4.7. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 50
3.4.8. Διανομή μερισμάτων 51
3.4.9. Αναταξινομήσεις 51
3.5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 51
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 53
4.1. Κίνδυνος αγοράς 54
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 54
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 54
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 54
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 54
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 55
4.4. Εκτίμηση εύλογων αξιών 55
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 56
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 56
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 56
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 57
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 58
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 62
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 63
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 65

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων ... 65
5.7. Αποθέματα ... 66
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις ... 66
5.9. Λοιπές απαιτήσεις ... 67
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 68
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 68
5.12. Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση ... 68
5.13. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 69
5.14. Λοιπά αποθεματικά ... 69
5.15. Αποτελέσματα εις νέον ... 70
5.16. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 71
5.17. Λοιπές προβλέψεις ... 72
5.18. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 73
5.19. Δανειακές υποχρεώσεις ... 73
5.20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 74
5.21. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 75
5.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 75
5.23. Λοιπές υποχρεώσεις ... 76
5.24. Κύκλος εργασιών ... 76
5.25. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 77
5.26. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 77
5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 78
5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 78
5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 78
5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 78
5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 79
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 79
6.1. Μερίσματα ... 79
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 79
6.3. Δεσμεύσεις ... 83
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 83
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 85
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 86

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 1.1.2024 – 31.12.2024

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 2024 και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.
Όπως θα αναλυθεί παρακάτω η χρήση 2024 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 31.12.2024 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
- η βέλτιστη αξιοποίηση και διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαθέτει, μέσα από διαφανείς, βιώσιμες και σύγχρονες πρακτικές, προσδίδοντας υπεραξία στο μέτοχο και προάγοντας τα οφέλη του κοινωνικού συνόλου

Α.2. Όργανα της Εταιρείας

Τα όργανα της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση του Μοναδικού Μετόχου, το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Ελεγκτές.

Διοικητικό Συμβούλιο

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

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από 01.01.2024 έως 31.12.2024 διαμορφώθηκε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
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 κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε παραίτηση στις 31.05.2024.*

Σήμερα η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη*	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
**Ανθή Τροκούδη	Μη εκτελεστικό μέλος

**Η κα Α. Σαΐπη ορίστηκε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23.07.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Γ. Αναστασιάδη (23.07.2025) μέχρι τη λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Καταστατικού.*
***Η κα Α. Τροκούδη ορίστηκε μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 03.04.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Σ. Ρουβά (01.03.2025) για το υπόλοιπο της θητείας του.*

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

<u>Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων, Μη Εκτελεστικό Μέλος</u>
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.

<u>Ηρώ Χατζηγεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ</u>
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.

<u>Θεόδωρος Γκλαβάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου</u>
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.

Ανθή Τροκούδη, Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Είναι Διευθύντρια Επικοινωνίας & Βιωσιμότητας στο Υπερταμείο από το 2021. Διαθέτει πάνω από 25 χρόνια εμπειρίας στον τομέα της επικοινωνίας και της βιωσιμότητας. Πριν την ένταξή της στο Υπερταμείο, υπηρέτησε στον ίδιο ρόλο στον Όμιλο Olympia, όπου ηγήθηκε των λειτουργιών επικοινωνίας και βιωσιμότητας σε ένα διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει τους τομείς αποθήκευσης ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, λιανικής & ηλεκτρονικού εμπορίου και λογισμικού, σε 8 χώρες. Έχει εκτενή εμπειρία σε θέματα διαχείρισης και επικοινωνίας σε συγχωνεύσεις και εξαγορές (M&As) καθώς και αρχικές δημόσιες προσφορές (IPOs). Έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου των Εταιρικών Υποθέσεων της Ελληνικής Εταιρίας Διοίκησης Επιχειρήσεων (ΕΕΔΕ), ενώ είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Hellenic Impact Investing Network. Επιπλέον, διατελεί Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της νεοσύστατης Ένωσης Επαγγελματιών Εταιρικών Υποθέσεων (CAPA).

Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων

Η σύνθεση της ΕΕΚ την 01η.01.2024 είχε ως εξής:

Άννα Σαΐπη	Πρόεδρος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Κοσμάς Λιάρος	Μέλος ΕΕΚ - Πάροχος ανεξάρτητων υπηρεσιών
Σπυρίδων Ρουβάς	Μέλος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Η σύνθεση της ΕΕΚ από 09.04.2024 είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη	Πρόεδρος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Κοσμάς Λιάρος	Μέλος ΕΕΚ - Πάροχος ανεξάρτητων υπηρεσιών
Μαρία Ιωαννίδου	Μέλος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (ΜΕΕ) είναι ανεξάρτητη και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων 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

Η Οργανωτική Δομή περιλαμβάνει τις κάτωθι Διευθύνσεις και αυτοτελείς Τομείς 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
- Τομέας Διαχείρισης Κινδύνων
- Τομέας Μάρκετινγκ, Επικοινωνίας & Βιωσιμότητας
- Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Υπεύθυνος Προστασίας Δεδομένων

Α.4. Απολογισμός χρήσης 2024

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των 61,44 εκατ. έναντι ποσού 55,54 εκατ. την προηγούμενη χρήση (+10,62%). Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας και κατά το 2024 παρουσιάζουν αύξηση κατά 10,16% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2024 σε 47,04 εκατ. έναντι 52,41 εκατ. τη χρήση 2023 και αναλύεται παρακάτω.

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**2024**	**2023**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	17.843	17.368	475
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	14.098	13.879	220
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.533	2.836	(303)
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	9.331	11.135	(1.804)
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	3.232	7.191	(3.960)
Λειτουργικό Κόστος	**47.037**	**52.409**	**(5.372)**

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας ανήλθαν σε 54,70 εκ. έναντι κερδών ύψους 47,01 εκατ. το 2023. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση εσόδων κατά 5,9 εκ.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2024 σε 7,18 εκατ., τα οποία αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι 5,65 εκατ. το 2023. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2024 σε 400 χιλ. έναντι 389 χιλ. το 2023.

Τα κέρδη μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση σε 61,49 εκατ. έναντι κερδών ύψους 52,27 εκατ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή 9,22 εκατ.. Εάν δεν ληφθούν υπόψη οι Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης τότε τα αντίστοιχα μεγέθη ανέρχονται σε 70,82 εκατ. το 2024 έναντι 63,41 εκατ. το 2023.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2024 ανήλθαν σε 1.386 εκατ. έναντι 1.344 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 23 εκατ. , καθώς και στην θετική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά 31 εκατ..

Κατά τη χρήση 2024, 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 31.12.2024 ανήλθαν σε 41,59 εκατ. έναντι 43,16 εκατ. την 31.12.2023. Από αυτές, ποσό 6,10 εκατ. (2023: 12,70 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 5.19 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Επιπρόσθετα, ποσό ύψους € 22,39 εκατ. αφορά μακροπρόθεσμή απαίτηση αναφορικά με την πώληση του ακινήτου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση δανείου στην συγγενή της εταιρεία NORTH STAR ENTERTAINMENT ΑΕ συνολικού ύψους € 6.2 εκατ..

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό μέρος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2024 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των 21,92 εκατ. έναντι 22,90 εκατ. την 31.12.2023.

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2024 στο ποσό 1.136 εκατ. έναντι ποσού 1.057,50 εκατ. της χρήσης 2023. Η μεταβολή των ιδίων κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στα αποτελέσματα χρήσης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια της χρήσης 83 επενδυτικά ακίνητα, που περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4389/2016, αναγνωρίστηκαν στην εύλογη αξία τους από την οποία προέκυψε αύξηση του αποθεματικού κατά 23 εκατ..

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Την 31.12.2024 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε 450,86 εκατ. έναντι 458,93 εκατ. την 31.12.2023. Αναλυτικότερα την 31.12.2024 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των 57,90 εκατ. (2023: 56,44 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των 392,96 εκατ. (2023: 402,48 εκατ.). Η μείωση των μακροπροθέσμων οφείλεται κυρίως σε αποπληρωμές των δανείων που προέκυψαν κατά την τρέχουσα χρήση.

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 6,10 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 6,61 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. Με εξαίρεση την τρέχουσα χρήση, όπου η συγγενής εταιρεία «ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.» παρουσιάζεται ως «Περιουσιακό στοιχείο προοριζόμενο για πώληση» δεδομένου της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 3/12/2024 να προχωρήσουν με την πώληση των μετοχών.

	ΟΜΙΛΟΣ			
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2024**	**%**	**31/12/2023**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	205.755.394	13,03%	172.116.068	11,40%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.372.771.040	86,97%	1.337.137.279	88,60%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	250,11%	1.050.327.427	228,87%
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.396		458.925.919	
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.396	28,56%	458.925.920	30,41%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	71,44%	1.050.327.427	69,59%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	82,15%	1.050.327.427	78,55%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.372.771.040		1.337.137.279	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	58.696.899	5,21%	49.457.687	4,71%
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038		1.050.327.427	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	54.703.563	3,47%	47.010.252	3,11%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ταμειακά διαθέσιμα	176.201.209	304,31%	147.682.069	261,66%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.902.594		56.440.975	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2024**	**%**	**31/12/2023**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	200.725.261	12,65%	172.116.068	11,35%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.454.063	87,35%	1.344.310.084	88,65%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	252,03%	1.057.500.232	230,43%
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.393		458.925.920	
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.393	28,41%	458.925.920	30,26%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	71,59%	1.057.500.232	69,74%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	81,96%	1.057.500.232	78,66%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.454.063		1.344.310.084	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	61.487.967	5,41%	52.272.038	4,94%
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931		1.057.500.232	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	54.703.563	3,45%	47.010.252	3,10%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ταμειακά διαθέσιμα	176.201.209	304,31%	147.682.069	261,66%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.902.591		56.440.975	

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 δώδεκα (12) εκμεταλλεύσεις, συμπεριλαμβανομένου και του Κεντρικού Καταστήματος της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι ίδιες εκμεταλλεύσεις λειτουργούν ως Επιχειρηματικές Μονάδες 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 / Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας:

	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες
2.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης
	Ιαματικές Πηγές
3.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια
4.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία
5.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα
	Χιονοδρομικά Κέντρα
6.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία
7.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα
	Κάμπινγκ
8.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις
9.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
10.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
11.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική
12.	Μπούρτζι, Ναύπλιο

Την 31.12.2024 - 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 Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, το οποίο έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και οδηγίες της Μετόχου ΕΕΣΥΠ Α.Ε..

Το σύστημα υλοποιείται μέσω μίας σειράς Πολιτικών (Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας, Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων, Πολιτική Αναφορών _ Whistleblowing και Πολιτική κατά της Βίας και Παρενόχλησης).

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.

Εντός του 2024 υλοποιήθηκε διαδικτυακό εκπαιδευτικό πρόγραμμα στο σύνολο του προσωπικού, το οποίο περιλάμβανε θεωρητικές ενότητες αναφορικά με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο του GDPR, case studies βάσει των επιμέρους λειτουργικών δραστηριοτήτων της Εταιρείες, καθώς και εξέταση αξιολόγησης γνώσεων.

Α.11. Έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2024

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.
- Έργο Χαρτογράφησης, κατηγοριοποίησης, αξιολόγησης, αποτίμησης και ωρίμανσης για έως 36.000 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ

Πιστωτικός έλεγχος - Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Κατά τη διάρκεια του 2024, σημαντική πρόοδος συντελέστηκε στη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Πιο συγκεκριμένα, με την εντατικοποίηση των διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου και είσπραξης οφειλών, η Εταιρεία προχώρησε:

- Είσπραξη ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 9,4 εκατ.
- 6 διακανονισμοί ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 0,802 εκατ.
- 7 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου 7,222 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 2024, 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.

Νέες Μισθώσεις Ακινήτων

Προκηρύχθηκαν κατά την διάρκειας χρήσης του το 2024, 11 Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση των κάτωθι ακινήτων :

- Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Κριεζώτου 16 στο Κολωνάκι
- Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος εντός του Φρουρίου Μπούρτζι Ναυπλίου
- Ιαματική Πηγή Υπάτης / Κατάστημα 1
- Κατάστημα με ζώνη αιγιαλού παραλίας στις Αλυκές Αναβύσσου (άκυρος)
- Εγκατάστασεις και υδάτινο στοιχείο Λίμνης Καϊάφα για θαλάσσιο σκι (άκυρος)
- Ακίνητο στον Νομό Ηρακλείου, στην περιοχή Γουργουθιά Εντός Οικισμού Λιμεν. Χερσονήσου.
- Τμήμα Ζώνης Γ1-6 εντός Κτήματος Φαναρίου Κομοτηνής
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Σχολές Χιονοδρομίας
- Λίμνη Καϊάφα Κωδ. Διαγωνισμού: Q109714-SMR
- Λίμνη Καϊάφα Κωδ. Διαγωνισμού: Q109714-WNTR
- Κατάστημα Ενοικίασης Εξοπλισμού Σκι & Εναλλακτικών Δραστηριοτήτων Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα

Από τους παραπάνω ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς ολοκληρώθηκαν με την **υπογραφή σύμβασης** οι ακόλουθοι:

- Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Κριεζώτου 16 στο Κολωνάκι
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: 4 Σχολές Χιονοδρομίας
- Κατάστημα Ενοικίασης Εξοπλισμού Σκι & Εναλλακτικών Δραστηριοτήτων Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
- Τμήμα Ζώνης Γ1-6 εντός Κτήματος Φαναρίου Κομοτηνής

Για τους υπόλοιπους ανάδοχοι έχουν προκύψει και αναμένεται η υπογραφή των συμβάσεων.

Νέες Μισθώσεις τμημάτων αιγιαλού και παραλίας

Μετά την επιστροφή του δικαιώματος διαχείρισής τους από την ΕΤΑΔ με νομοθετικής ρύθμισης τον Μάρτιο 2023, ανακοινώθηκαν 11 ηλεκτρονικοί πρόσκληση για μίσθωση τμημάτων αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηρισθεί ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (ΤΔΚ), για τα κάτωθι τμήματα:

- Τμήμα 1 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου-άκυρος
- Τμήμα 2 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 3 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 4 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 5 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 6 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 7 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Πάνορμος Μυλοποτάμου, τμήμα αιγιαλού,
- Λησταρχείο Κέρκυρας, τμήμα αιγιαλού, θαλάσσια μέσα αναψυχής
- Καμπινγκ Ασπροβάλτας: Εκμίσθωση αιγιαλού & τοποθέτηση καντίνας
- Αγυιά Πατρών, τμήμα αιγιαλού

Τέλος βάση της απόφασης της εταιρείας για την παροχή υποστήριξης προς το **Δήμο Σκιάθου**, πραγματοποιήθηκαν 11 διαγωνισμοί για την περαιτέρω παραχώρηση (υπομίσθωση) τμημάτων αιγιαλού/παραλίας έμπροσθεν του ακινήτου «Κτήμα Κουκουναριών Σκιάθου» (ΑΜ ΕΤΑΔ 112697), της από 7.6.2016 κύριας Σύμβασης παραχώρησης μεταξύ της ΕΤΑΔ και Δήμου Σκιάθου.

Πέρα από τους διαγωνισμούς που προκηρύχθηκαν μέσα στο έτος, ολοκληρώθηκαν διαδικασίες υπογραφής συμβολαίων, διαγωνισμών που είχαν προκηρυχθεί προηγούμενα έτη.

- Κτηματική Μερίδα 1179 Ρόδου αξίας €49.613
- ΑΒΚ 6 Ηρακλείου (τμήμα Β) αξίας €88.000
- 9 μικρών ακινήτων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η διαγωνιστική διαδικασία το 2020 σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη συνολικής αξίας €976.000.

Απευθείας Συμβάσεις Μίσθωσης
- Τμήματος του ακινήτου με ΑΒΚ 435ΔΑ Ελευσίνας με αναδρομική ισχύ (υπογραφή συμβάσης εντός 2025) με Ετήσιο Έσοδο €135.000
- Τμήματα των ΑΒΚ 119 και 3429 Καβάλας (ΑΠΕ)
- Τμήματα ακινήτου ΑΒΚ 1183 Αχαΐας (ΑΠΕ)
- 3 Ακίνητα συνολικής έκτασης 1.875,00 τ.μ εντός του Δήμου Φλώρινας
- ΑΒΚ960 Κω Έσοδο €43.512
- Τμήμα ΤΔΚ Παραλιακή Περιοχή – Καζίνο Ρόδου Έσοδο €21.700
- Τμήμα ΤΔΚ Θέση Ιξιά Ρόδου Έσοδο €7.000

Πωλήσεις Ακινήτων
Κατά τη διάρκεια του 2024, η εταιρεία συνέχισε το πρόγραμμα εκποίησης μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction). Προκηρύχθηκαν 2 ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την πώληση, των εξής ακινήτων:
- Γουργουθιά Λιμ. Ηρακλείου - ΠΩΛΗΣΗ με έσοδο €600.000
- Μαρούσι Κεραμοπλάστες – ΠΩΛΗΣΗ – Άγονος
- Ολοκληρώθηκαν επίσης πωλήσεις από διαγωνισμούς που προκηρύχθηκαν προηγούμενα έτη:
- πώλησης ποσοστού συγκυριότητας 11,48% εξ αδιαιρέτου για 5 ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης με έσοδα συνολικά €411.500
- ΑΒΚ 317 Διαμέρισμα στο Νέο Ηράκλειο Αττικής, €46.000
- ΑΒΚ 140Π Διαμέρισμα στην Καλλιθέα Αττικής, €72.000

και υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης και μεταβίβασης κυριότητας για το ακίνητο με ΑΒΚ 3136 Αθηνών.

Τέλος εντός του 2024 **αποφασίστηκαν οι απευθείας πωλήσεις** των ακινήτων (υπογραφή συμβολαίου εντός 2025) α) ΑΒΚ 1569 Π. Φάληρο με τελικό έσοδο 345.000 € και του β) ΑΒΚ1590-1564 Ρόδου Έσοδο €485.000

Παραχωρήσεις με αντάλλαγμα
Κατά την χρήση του 2024 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες παραχώρησης χρήσεις ακινήτων με αντάλλαγμα στους εξής Δήμους με συνολικό ετήσιο έσοδο 181.667,92€ :

- ΑΒΚ 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47 ΧΑΝΙΩΝ (Φρούριο Ιτζεδίν) – Δήμος Χανίων
- ΑΒΚ 210 Λακωνίας, 632,20 τ.μ για διέλευση και πρόσβαση – Δήμος Μονεμβασιάς
- ΑΒΚ 39 Βόνιτσας, 35.025,31 τ,μ για διαφύλαξη και ανάδειξη φυσικού κάλλους- Δήμος Άκτιου – Βόνιτσας
- ΤΔΚ Αργοστολίου, 3.896,61 τ.μ για τραπεζοκαθίσματα, ομπρελοκαθίσματα – Δήμος Αργοστολίου
- Παραλιακή έκταση στη Βούλα 73.832 τ.μ για εμπορική εκμετάλλευση – Δήμος Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης
- ΑΒΚ 2634 Θεσσαλονίκης 24.000,00 τ.μ για χώρους αναψυχής και αθλητικών δραστηριοτήτων- Δήμος Δέλτα
- ΑΒΚ 435 Χανίων 2.708,37 τ.μ για στέγαση Δημαρχείου – Δήμος Χανίων
- ΑΒΚ 3473 Καβάλας, 430 τ.μ & 99,60 τ.μ για εξυπηρέτηση αναγών του Δήμου – Δήμος Καβάλας

Συνολικά, το έτος 2024 υπογράφηκαν 188 νέες Συμβάσεις εκμίσθωσης ή παραχώρησης με αντάλλαγμα.

Παρατάθηκαν (33) συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 383 Πιερίας - τμήμα έκτασης 524,70 τ.μ.
- ΑΒΚ 369, ΑΒΚ 381 Πιερίας - τμήμα έκτασης 356,13 τ.μ του ΑΒΚ 369, τμήμα έκτασης 119,36 τ.μ του ΑΒΚ 369 και τμήμα έκτασης 993,27 τ.μ του ΑΒΚ 381
- Τμήμα έκτασης και παλαιού αιγιαλού 600 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α4)
- Τμήμα έκτασης και παλαιού αιγιαλού 600 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α3)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού, παραλίας και αιγιαλού 500 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α1)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 1.105 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α1)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού και παραλίας 696,74 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α2)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού και παραλίας και αιγιαλού 576,16 τ.μ.στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α5)
- ΑΒΚ 3861 Ρόδου - τμήμα έκτασης 2.011,77 τ.μ.
- ΑΒΚ 424 Σάμου - τμήμα έκτασης 221.634,00 τ.μ.

- ΑΒΚ 34 Πάρου - τμήμα έκτασης 689,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 34 Πάρου - τμήμα έκτασης 1.006,33 τ.μ.
- ΑΒΚ 20591 Σύμης - τμήμα έκτασης 213,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 214 Χαλκιδικής - τμήμα έκτασης 9.728,00 τ.μ.
- Δύο τμήματα αιγιαλού 3.700,00 τ.μ. στα Σύβοτα Θεσπρωτίας
- Έκταση 18.351,00 τ.μ. στα Σύβοτα Θεσπρωτίας
- ΑΒΚ 1932, 1933 Ροδόπης - αγροτεμάχια 320.709,00 τ.μ.
- Εγκατάσταση Νο1 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 17,64 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 1/"Κελάρια 1950"
- Εγκατάσταση Νο2 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 16,80 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 2/"Κελάρια 1950"
- Εγκατάσταση Νο3 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 16,80 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 3/"Κελάρια 1950
- Εγκατάσταση Νο4 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται από: α) Στεγασμένο χώρο 17,64 τ,μ, στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 4/"Κελάρια 1950
- Κατάστημα ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται: (α) χώροι 174,55 τ.μ. & 30,55 τ.μ. στο ισόγειο του κτιρίου ΚΕΛΑΡΙΑ 1750 και (β) χώρος 105,34 τ.μ. στο ισόγειο του κτιρίου ΦΤΕΡΟΛΑΚΚΑ 1850
- Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων πλατείας πρωτομαγιάς Αττικής
- Έκταση στη θέση Αρνόβρυση ΧΚΠ ΒΟΙΩΤΙΑΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 2085)
- Χώρος στο ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 2204_GAL_0990)
- Χώρος στο ΠΑΝΘΕΣΣΑΛΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ για Σταθμό Βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 4503_2004_VOL)
- Χώρος στο ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΑΕ KWON DO ΦΑΛΗΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 0563_2004_TKD)
- ΑΒΚ 2926 Αττικής - κατάστημα 173,27 τ.μ.
- ΑΒΚ 16 Αττικής - κατάστημα 52 τ.μ.
- ΑΒΚ 1656 Αττικής – τμήμα 5.140 τ.μ.
- ΑΒΚ 2303 Γλυφάδας Αττικής - τμήμα 1.130 τ.μ

Τροποποιήθηκαν οι (25) συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:

- Τμήμα αιγιαλού και παραλίας ΤΔΚ 168,36 τ.μ. στην Ακτή Μιαούλη Ρόδου
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 237,65 τ.μ στο ακίνητο Α21 Σερίφου
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 73,13 τ.μ. στο ΑΒΚ 173 Λέσβου
- Κατοικία 116,30 τ.μ, στο ΑΒΚ 418Α Ξάνθης
- Αγρόκτημα 100.000,00 τ.μ στο ΑΒΚ 6127 Σερρών
- Αγροτεμάχιο 9.267 τ.μ. στο ΑΒΚ 4884 Φλώρινας
- Αγροτεμάχιο 19.552 τ.μ. στο ΑΒΚ 1901 Ροδόπης
- ΑΒΚ 10567 Ρόδου – τμήμα 750,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 161 Ερμιονίδας Αργολίδας - έκταση 217,90 τ.μ.
- ΑΒΚ 106 Μήλου - τμήμα 53,27 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 1.637,36 τμ στο Μαύρο Λιθάρι Αναβύσσου
- Κτίσμα εμβαδού 176,40 τ.μ. στο ΑΒΚ 3581 Ξάνθης
- ΑΒΚ 2648 Αττικής - Θέατρο «Τζένη Καρέζη»
- ΑΚ 4885 Κοζάνης - έκταση 330.557,26 τ.μ.
- ΑΚ 4889 Κοζάνης - έκταση 157.727,38 τ.μ.
- ΑΚ 16291 Κοζάνης - 223.095,61τ.μ.
- ΑΚ 4880 Κοζάνης - 445.600,45 τ.μ.
- ΑΚ 4883 Κοζάνης - 595.630,32 τ.μ.
- ΑΚ 4884 Κοζάνης - 97.003,14 τ.μ.
- ΑΒΚ 10 Μυκόνου - τμήμα 680,92 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 376,03 τ.μ. στη Δασιά Κέρκυρας
- Τμήμα αιγιαλού 342,42 τ.μ. στον Ορνό Μυκόνου
- Αγροτεμάχιο 5.185 τ.μ στο ΑΒΚ 4886 Φλώρινας

- Αγροτεμάχιο ΑΒΚ 10.000,00 τ.μ. στο 4886 Φλώρινας
- ΑΒΚ 518 Κέρκυρας - Οικόπεδο με κτίσμα

Αποβλήθηκαν (4) μεγάλοι και συστηματικοί μεγαλοοφειλέτες των εξής ακινήτων:
- Ξενία Ουρανούπολης Χαλκιδικής
- Ξενία Δράμας
- Ξενία Δελφών Φωκίδας
- Τουριστικό Περίπτερο Αβδήρων Ξάνθης

Καταγγέλθηκαν (3) συμβάσεις μίσθωσης των εξής ακινήτων:
- Επισιτιστικά τμήματα εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι χώροι στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1750» και στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1950».
- Κατάστημα ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ – Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι χώροι στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1950».
- Επισιτιστικά τμήματα εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι, αίθριοι και εξωτερικοί χώροι στη θέση «ΦΤΕΡΟΛΑΚΑ 1850»

Λύθηκαν (32) συμβάσεις μίσθωσης και ανακλήθηκαν οι συμβάσεις παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 188 Χανίων - κτίσμα 29 τ.μ.
- ΑΒΚ 339 Χανίων - τμήμα 289,58 τ.μ.
- ΑΒΚ 476 Θήρας Κυκλάδων - τμήμα 183,70 τ.μ.
- ΑΒΚ 77 Τήνου Κυκλάδων - τμήμα 150 τ.μ.
- ΑΒΚ 3490 Θάσου Καβάλας - τμήμα 117,77 τ.μ.
- ΑΒΚ 173 Λέσβου - τμήμα 78,02 τ.μ.
- ΑΒΚ 3299 Καβάλας - έκταση 50,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 3206 Θεσσαλονίκης - έκταση 15.905,62 τ.μ.
- ΑΒΚ 2849 Θεσσαλονίκης – έκταση 600 τ.μ.
- Κτηνιατρική κλινική Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου Μαρκόπουλου Αττικής
- ΑΒΚ 16 Πρεβέζης - έκταση 639 τ.μ.
- ΑΒΚ 2148 Κορινθίας - έκταση 947,89
- ΑΒΚ 600 & 601 Αττικής - εκτάσεις 8.000,00 τ.μ. και 2.245,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 2047 Αττικής – τμήμα 280,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 169 Τρικάλων – τμήμα 100,00 τ.μ.
- Ιαματική Πηγή Θερμοπυλών - τμήμα 120 τ.μ.
- ΑΒΚ 1478 Πέλλας – τμήμα 125,95 τ.μ. και 12,87 τ.μ.
- ΑΒΚ 151 Λάρισας – έκταση 550,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 314 Αιτωλοακαρνανίας - τμήμα 289,92 τ.μ.
- ΑΒΚ 309 Λακωνίας – τμήμα 165 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 97,88 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 99,47 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 198,64 τ.μ.
- ΑΒΚ 20 Καρδίτσας - οικόπεδο έκτασης εμβαδού 10.640 τ.μ. με κτίσμα
- ΑΒΚ 405 Φθιώτιδας - Αγροτεμάχιο 2.664,5 τ.μ.
- ΑΒΚ 2333 Σερρών - έκταση 616,6 τ.μ.
- ΑΒΚ 403 Χανίων - έκταση 12 τ.μ.
- ΑΒΚ 650, 659, 685 685Β Λαυρεωτικής Αττικής - κατάστημα 114,74 τ.μ με υπαίθριο χώρο
- ΑΒΚ 43 Πάρου - τμήμα 34,80 τ.μ.
- Παλαιοί Αιγιαλοί στο ΑΒΚ 3297, ΑΒΚ 3298, ΑΒΚ 3300 και ΑΒΚ 3301
- Τελωνείο Χίου στο ΑΒΚ 26 & ΑΒΚ 27 Χίου
- ΑΒΚ 242Π Αττικής - διαμέρισμα 47,54 τ.μ.

Κατά τη διάρκεια του έτους, η εταιρεία διαχειρίστηκε 1394 συμβάσεις μίσθωσης και 1414 συμβάσεις παραχώρησης.

Διαγωνισμός για την Ανέλκυση Ναυαγίων:
Ολοκληρώθηκε η διαγωνιστική διαδικασία ανέλκυσης ναυαγίων στη Μαρίνα Ζέας

Αυτοψίες:
Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρεία προχώρησε σε 411 επιτόπιες αυτοψίες

Α.13 Μητρώο:

– **Έργο Χαρτογράφησης, κατηγοριοποίησης, αξιολόγησης, αποτίμησης και ωρίμανσης για έως 36.000 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ.**

Έναρξη συνεργασίας τον 10/2024 με τον PMO του εν θέματι έργου, με καθημερινή συμμετοχή και συνδρομή στην πορεία των εργασιών του (Καθορισμός κριτηρίων επιλογής ακινήτων, κριτηρίων αξιολόγησης υφιστάμενης πληροφορίας Μητρώου ΕΤΑΔ, προσδιορισμός περιεχομένου πρόσκλησης RFP για την σύναψη εκτελεστικών συμβάσεων σε συνέχεια της συμφωνίας πλαίσιο).

– **Ολοκλήρωση του Έργου: «Παροχή Τεχνικών Υπηρεσιών για την Συσχέτιση ακινήτων Κυριότητας, Αρμοδιότητας και Διαχείρισης ΕΤΑΔ ΑΕ με στοιχεία περιοχών Λειτουργούντος Κτηματολογίου και Υπό Κτηματογράφηση»**

Μερικά απ' τα σημαντικά, αποτελέσματα του συγκεκριμένου έργου είναι τα εξής:

- Διορθωμένες γεωμετρίες ακινήτων προς ενημέρωση του GIS της ΕΤΑΔ.
- Νέες γεωμετρίες ακινήτων για τα οποία δεν υπήρχε εντοπισμός τους στο GIS της ΕΤΑΔ.
- Ακίνητα προς έλεγχο Μεταγραφής τους στην ΕΤΑΔ, σύμφωνα με τις διορθωμένες γεωμετρίες και θέσεις τους.
- Ακίνητα προς ενημέρωσης των Κτηματικών Υπηρεσιών για υποβολή δηλώσεων και λοιπών ενεργειών στο Κτηματολόγιο, σύμφωνα με επικαιροποιημένες γεωμετρίες και στοιχεία.
- Στατιστικά αποτελέσματα ιδιοκτησιακής και χωρικής κατάστασης των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ, στο Κτηματολόγιο.

– **Εφαρμογές και Έργα Ειδικού Σκοπού στο GIS**

- e-Coast: Διαλειτουργικότητα με ΓΓΠΣ και διαχείριση καταγγελιών σε real time. Δημιουργία report και ενημέρωση status καταγγελιών για μισθώσεις ή περιοχές διαχείρισης της ΕΤΑΔ.
- Site-Hppc: Υλοποίηση εφαρμογής GIS στο νέο site της ΕΤΑΔ και ενημέρωση για τους διαγωνισμούς των ακινήτων.
- Dashboards: Δημιουργία 7 πινάκων ελέγχου για τη διαχείριση και ανάλυση δεδομένων σχετικά με πολλούς τομείς της ΕΤΑΔ, όπως το χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ, τις διαχειριστικές πράξεις, τις μεταγραφές, τα αιτήματα των ιδιωτών, ανάλυση της γεωχωρικής πληροφορίας, τα ακίνητα που δεν είναι εντοπισμένα στο GIS και η δυνατότητα εντοπισμού τους και τέλος το πρόγραμμα εξυγίανσης της εταιρείας.
- Εφαρμογή αυτοψιών στο cloud: Υλοποίηση εφαρμογής και προσθήκη λειτουργικότητας geofence για real-time ενημερώσεις
- Εφαρμογή ΤΠΣ. Εφαρμογή για τη διαβίβαση και τον έλεγχο ανάρτησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ).

– **Εξυγίανση Χαρτοφυλακίου:**

Εντός του 2024, η ΕΤΑΔ διαμόρφωσε την στρατηγική εξυγίανσης του Χαρτοφυλακίου της εστιάζοντας στις 3 βασικές κατηγορίες ακινήτων:

- Στα Επικίνδυνα & Εγκαταλελειμμένα ακίνητα
- Στα Κατεχόμενα & Καταπατημένα ακίνητα
- Στο Μη Εμπορικό Χαρτοφυλάκιο

επιδιώκοντας αντίστοιχα, τη διαχείριση του προβλήματος των επικίνδυνων και εγκαταλελειμμένων ακινήτων

- την προετοιμασία για την εφαρμογή του νόμου 5024/2023 περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων και
- την αποδέσμευση από το Χαρτοφυλάκιο ομάδων ακινήτων που δεν έχουν οικονομικό / εμπορικό αντικείμενο για την εταιρεία.

– **Ενέργειες για την εξυγίανση επικίνδυνων και εγκαταλελειμμένων ακινήτων**

Το 2024 συνεχίστηκε η διαδικασία που είχε ξεκινήσει στο τέλος του 2023, δηλαδή συστηματικής «καταγραφής» των ακινήτων τα οποία έχουν αναφορές ως επικίνδυνα ή έχουν έκθεση επικινδυνότητας ή εμφανίζουν εικόνα εγκατάλειψης ή / και χρήζουν δομικών επισκευών και ενισχύσεων.

Για τα ακίνητα αυτά [297] συλλέχθηκαν στοιχεία και επικαιροποιήθηκαν πληροφορίες, σε συνεργασία και με τις οικείες Κτηματικές Υπηρεσίες που αφορούσαν:

α) στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη φύση του δικαιώματος της ΕΤΑΔ επί εκάστου ακινήτου, σε συνδυασμό με το Κτηματολόγιο (ακίνητα που αποδίδονται σε τρίτους ή εμφανίζονται ως Αγνώστου ιδιοκτήτη) β) στη νομική κατάσταση και το καθεστώς διαχείρισης, γ) στην υφιστάμενη κατάσταση και την επικινδυνότητα (αυτοψία, τοποθέτηση σήμανσης, μέτρα προστασίας, έργα που έχουν γίνει, κλπ), δ) στο πολεοδομικό καθεστώς, περιορισμούς και δεσμεύσεις που διέπουν αυτά, ε) στις δυνατότητες αξιοποίησης και τυχόν καταγεγραμμένο ενδιαφέρον που έχει εκδηλωθεί από τρίτους, κ.ά. ώστε,

- να εξαιρεθούν της διαδικασίας κατ' αρχήν, ακίνητα για τα οποία η ΕΤΑΔ δεν φέρει ευθύνη και δεν έχει λόγο να προβεί σε οιαδήποτε δαπάνη, ενημερώνοντας παράλληλα την αρμόδια αρχή
- να ιεραρχηθούν και δρομολογηθούν οι απαιτούμενες ενέργειες για τη λήψη μέτρων και άρση της επικινδυνότητας, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο ή επιβάλλεται από τις Αρμόδιες Αρχές και
- να αξιολογηθούν και διατυπωθούν προτάσεις για την εξυγίανση / αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση τα ευρήματα του διενεργηθέντος ελέγχου

Συνοπτικά, σε σύνολο 297 ακινήτων με αναφορές επικινδυνότητας προέκυψαν τα εξής:
148 έφεραν χαρακτηρισμό ως Επικίνδυνα (έκθεση της αρμόδιας ΥΔΟΜ ή έκθεση τριμελούς επιτροπής επικινδύνων). Τα 121 από αυτά ελέγχθηκαν, οι ενέργειες και τα μέτρα που πρέπει να γίνουν και υποδεικνύονται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες δρομολογήθηκαν και σε κάποιες περιπτώσεις ολοκληρώθηκαν, ενώ 27 είναι υπό διερεύνηση από τεχνική άποψη.
Τα υπόλοιπα 149 ακίνητα, για τα οποία δεν υφίσταται έκθεση επικινδύνου της αρμόδιας ΥΔΟΜ, με βάση την πληροφορία που έχει συλλεχθεί αξιολογούνται και ιεραρχούνται οι περιπτώσεις που χρήζουν επισκευών, ώστε να αντιμετωπιστούν κι αυτές είτε άμεσα με ενέργειες προστασίας / άρσης τυχόν εντοπιζόμενου κινδύνου, είτε έμμεσα μέσω αξιοποίησης / διάθεσης / παραχώρησης του ακινήτου, είτε σε συνδυασμό αυτών.

– **Ενέργειες για την εφαρμογή του ν. 5024/2023 περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων**

Ενόψει της έναρξης εφαρμογής του νόμου περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων, εντός του 2024 τέθηκαν εκ μέρους της ΕΤΑΔ στο Υπουργείο Οικονομικών και τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας ζητήματα εφαρμογής συγκεκριμένων διατάξεων που την αφορούσαν και σχετίζονταν με το αντάλλαγμα και την διαδικασία παροχής της συνδρομής της ΕΤΑΔ στην υλοποίηση του διοικητικού έργου της εξαγοράς των ακινήτων, αλλά και διευκρινίσεων που αφορούσαν στο εύρος και την παροχή της σύμφωνης γνώμης της εταιρείας.
Αναφορικά με το ζήτημα πρόβλεψης ανταλλάγματος της ΕΤΑΔ για τα ακίνητα του αρθ. 17 του ν.5024/2023 [:μη άρτια ή μη οικοδομήσιμα τμήματα δημοσίων ακινήτων, όμορα βιοτεχνικών, βιομηχανικών, αγροτικών, κτηνοτροφικών και τουριστικών επιχειρήσεων], στον ν. 5113/2024, ο οποίος τροποποίησε τον ν. 5024/2023, στο αρθ. 58 προβλέφθηκε η καταβολή ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) του τιμήματος στην ΕΤΑΔ.
Όσον αφορά στη διαδικασία, αναμένεται η έκδοση της προβλεπόμενης από την παρ. 5 του ν. 5024/2023 όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 59 του ν. 5113/2024, απόφασης του Υπουργού Οικονομικών.
Η έναρξη λειτουργίας του ΟΠΣ ξεκίνησε τέλη Σεπτεμβρίου του 2024 για ορισμένες περιοχές της χώρας και τέλη Οκτωβρίου για τις υπόλοιπες.
Επιπτώσεις που αναμένονται από την εφαρμογή του Νόμου για την ΕΤΑΔ, πέρα από την εξυγίανση του Χαρτοφυλακίου, είναι:

- Η επίλυση του διαχρονικού προβλήματος των καταπατημένων ακινήτων.
- Η απαλλαγή από δικαστικές διενέξεις και ότι αυτό συνεπάγεται
- Η εξασφάλιση εσόδων για την ΕΤΑΔ από την καταβολή ποσοστού επί του τιμήματος εξαγοράς.
- Η απαλλαγή από το διαχειριστικό κόστος των ακινήτων αυτών και λοιπές δαπάνες.
- Η θετική συμβολή της ΕΤΑΔ στην κοινωνία

Τέλος του 2024 η εταιρεία έλαβε τις 2 πρώτες αιτήσεις εξαγοράς.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Οι σημαντικότερες πληροφορίες για τις Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας για το 2024 παρατίθενται ως εξής:

• Ακτή Βουλιαγμένης: Σταθερά κερδοφόρα μονάδα. Το 2024 το σύνολο εισιτηρίων ήταν 440.385, αυξημένα κατά 16,4% και παρουσιάστηκε αύξηση 12,8% στο EBITDA. Η μονάδα πιστοποιήθηκε κατά ISO 45001
• Σπήλαια Διρού: Αύξηση κατά 15,6% στα έσοδα της μονάδας και κατά 5,4% στα εισιτήρια σε σχέση με το 2023. Η μονάδα για πρώτη φορά παρουσίασε κερδοφορία.
• Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Για την σεζόν 2024-2025 είχαμε αύξηση της επισκεψιμότητας (χιονοδρόμοι και επισκέπτες) κατά 47,5% φτάνοντας τους 180.076 σε σχέση με τους 122.000 την προηγούμενη περίοδο
• Μουσείο Αχίλλειο: Λειτουργία και τους 12 μήνες του έτους 2024 με νέα διευρυμένη διαδρομή στους κήπους. Σύνολο εισιτηρίων 265.335. Τα έσοδα της μονάδας ανήλθαν σε 1.269.146€.
• Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα: Αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 4,2%. Ένταξη της μονάδας σε πιλοτικό πρόγραμμα για τη μετεξέλιξή της σε μονάδα ESG πρότυπο. Στο πλαίσιο αυτό εκπονήθηκε εγχειρίδιο υγείας και ασφάλειας πελατών και εργαζομένων, πραγματοποιήθηκαν δράσεις για την τοπική κοινότητα, ενεργειακός έλεγχος και απόκτηση ISO 14001, τοποθετήθηκαν εντός του 2025 σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων
• Μαρίνα Θεσσαλονίκης: Αναπροσαρμογή του τιμοκαταλόγου τελών ελλιμενισμού από τον Σεπτέμβριο του έτους 2024 μετά από 10 έτη. Αύξηση κατά 12% στα έσοδα σε σχέση με το έτος 2023.

- Κάμπινγκ Ασπροβάλτας: Αύξηση κατά 39% στα ετήσια πακέτα διαμονής και αύξηση στα έσοδα κατά 15,5%
- Μπούρτζι Ναυπλίου: Για τον πρώτο χρόνο πλήρους λειτουργίας η επισκεψιμότητα της μονάδας έφτασε στα 100.000 άτομα.
- Ιαματικές Πηγές: 4μηνη λειτουργία εντός της καλοκαιρινής σεζόν και λειτουργία της ΙΠ Υπάτης τις γιορτές Χριστουγέννων, Πάσχα και 3μερα. Δημιουργία λογοτύπων και ιστοσελίδων για τις 3 ΙΠ
- Health & Safety Audit: Διενέργεια ελέγχου Υγείας και Ασφάλειας στις υπόλοιπες 3 Επιχειρηματικές Μονάδες της εταιρείας:
  - Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού
  - Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
  - Μπούρτζι Ναυπλίου

Α.14. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Κατά το 2024 η ΕΤΑΔ τιμολόγησε το ποσό των 295 χιλ. για δαπάνες φύλαξης και συντήρησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ (κατά 31.12.2024 η ΤΑΙΠΕΔ συγχωνεύθηκε από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ), ποσό 39χιλ. για λοιπές υπηρεσίες δυνάμει της σύμβασης που έχει υπογραφεί μεταξύ των δύο εταιρειών.

Α.15. Υλοποίηση Χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων

Η ΕΤΑΔ διερεύνησε τη δυνατότητα συνέχισης της υλοποίησης των επενδυτικών της προγραμμάτων που ήταν ενταγμένα σε συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα (συνολικού ύψους 28,85 εκατ. στο ΕΣΠΑ 2014-2020) με ενέργειες δρομολόγησης της ολοκλήρωσης του εναπομείναντος τμήματος των εργολαβιών των οποίων οι συμβάσεις διαλύθηκαν με στόχο την επαναδημοπράτηση και 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. Με την από 25.04.2024 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της από 23.03.2021 Σύμβασης με την Ανάδοχο εταιρεία του υποέργου 1. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής. Με την από 20.11.2024 συνεδρίαση της Κυβερνητικής Επιτροπής Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας, το έργο «Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα» εγκρίθηκε και εντάχθηκε στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας. Η ΕΤΑΔ είναι σε συνεργασία με την Ε.Ε.ΣΥ.Π. για την επικαιροποίηση των μελετών και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας με σκοπό την επαναδημοπράτησή του.

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. Παράλληλα εκτελούνταν και 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. Στις 06.11.2024 αποφασίστηκε από την ΕΥΔ η ανάκληση της απόφασης ένταξης της πράξης. Με την από 20.11.2024 συνεδρίαση της Κυβερνητικής Επιτροπής Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας, το έργο «Αποκατάσταση και Αναβάθμιση των Κτηριακών Εγκαταστάσεων Σπήλαιων Διρού Ν. Λακωνίας» εγκρίθηκε και εντάχθηκε στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας. Η ΕΤΑΔ είναι σε συνεργασία με την Ε.Ε.ΣΥ.Π. για την ολοκλήρωση της επικαιροποίησης των μελετών και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας με σκοπό την επαναδημοπράτησή του.

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. Στις 06.11.2024 αποφασίστηκε από την ΕΥΔ η ανάκληση της απόφασης ένταξης της πράξης. Η ΕΤΑΔ είναι σε διαδικασία επικαιροποίησης των μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών και η/μ) και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας.

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» αποτελείται από 1 υποέργο με δικαιούχο την ΕΤΑΔ. Στις 22.07.2020 υπεγράφη η σύμβαση με την Ανάδοχο εταιρεία του έργου αρχικής διάρκειας 17 μηνών η οποία μετά από διαδοχικές τροποποιήσεις ως προς το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης παρατάθηκε έως την 19.09.2023. Η ανάδοχος υπέβαλε αίτημα διάλυσης της σύμβασης του έργου και με την από 27.06.2024 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυσή της. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής. Υποβλήθηκε πρόταση στο Πρόγραμμα «Ανατολική Μακεδονία, Θράκη 2021-2027» («Δράση 5.2.α : ΟΧΕ Πολιτιστικής - Τουριστικής Διαδρομής Εγνατίας Οδού (τμηματοποιημένα έργα)») στις 26.12.2024 σε συνέχεια έκδοσης από την Περιφέρεια της σχετικής Πρόσκλησης. Η ΕΤΑΔ είναι σε διαδικασία επικαιροποίησης των μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών και η/μ) και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας.

Τέως Κυβερνείο Θεσσαλονίκης

Τον Ιούνιο του 2024 υπεγράφη Μνημόνιο Συνεργασίας μεταξύ Βουλής των Ελλήνων, Υπερταμείου και ΕΤΑΔ, με στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση του Κυβερνείου με τη συμμετοχή της Βουλής των Ελλήνων για τη χρήση του χώρου ως σημείο συνάθροισης κοινού και συναφών χρήσεων και η κάλυψη του κόστους αποκατάστασης του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου, εφόσον προσδιοριστεί το ύψος των εργασιών. Η ΕΤΑΔ και το Υπερταμείο ανέλαβαν τη δέσμευση για την εκπόνηση των μελετών που θα βοηθήσουν να προσδιοριστεί το ανωτέρω κόστος. Οι μελέτες αυτές θα χρηματοδοτηθούν από πόρους της ΕΤΑΔ και ο προϋπολογισμός τους ανέρχεται σε 1,2 εκατ. €

Το Σεπτέμβριο του 2024, η ΕΤΑΔ ανέθεσε τις πρώτες τεχνικές προμελέτες για την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου και του χώρου. Μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησης των ανωτέρω μελετών η ΕΤΑΔ θα προβεί στη σύνταξη τευχών δημοπράτησης και συγκρότησης φακέλου σύμβασης της μελέτης «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ (ΤΕΩΣ) ΚΥΒΕΡΝΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ» με σκοπό την προετοιμασία της διαγωνιστικής διαδικασίας του Δημόσιου Ηλεκτρονικού Ανοικτού Διαγωνισμού για την ανάδειξη αναδόχου, που θα αποτελείται από σχήμα μελετητών των απαραίτητων ειδικοτήτων για την εκπόνηση των μελετών, οι οποίες απαιτούνται για την εκτέλεση του έργου.

Α. 16. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Στο πλαίσιο της υλοποίησης της στρατηγικής επικοινωνίας που υλοποιεί ο Τομέας Marketing, Επικοινωνίας και Βιωσιμότητας υλοποιήθηκε μια σειρά από ενέργειες προώθησης, προβολής και επικοινωνίας των δράσεων της Εταιρείας και των Επιχειρηματικών της Μονάδων.

Ενεργή ψηφιακή παρουσία, εξωστρέφεια και διαφημιστική προβολή

Ισχυροποιήθηκε η ενεργή παρουσία της ΕΤΑΔ και των Επιχειρηματικών της Μονάδων στα Μέσα Ενημέρωσης, μέσω αρθρογραφίας και τηλεοπτικής προβολής, καθώς και στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Αναβαθμίστηκε ο ιστότοπος του Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρας – Καϊμάκτσαλαν. Παράλληλα ολοκληρώθηκαν εργασίες παραμετροποίησης, ώστε ο ιστότοπος του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού να καταστεί πλήρως προσβάσιμος, Η ιστοσελίδα του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού εξασφαλίζει την απρόσκοπτη και ισότιμη πρόσβαση όλων των χρηστών, με ή χωρίς αναπηρία και στοχεύει στη βελτίωση της εμπειρίας όλων των διαδικτυακών επισκεπτών, με το περιεχόμενο να είναι λειτουργικό, κατανοητό και τεχνικά συμβατό. Περαιτέρω, υλοποιήθηκε συνεργασία με Deutschlandfunk και Δημόσια Ελβετική Ραδιοφωνία SRF για ρεπορτάζ σε σχέση με την αξιοποίηση των Ολυμπιακών Ακινήτων. Οργανώθηκε εκδήλωση για το Μνημόνιο Συνεργασίας για την αναβίωση του Κυβερνείου Θεσσαλονίκης μεταξύ της Βουλής των Ελλήνων, του Υπερταμείου και της ΕΤΑΔ, καθώς και ενημέρωση και διαβούλευση με τους τοπικούς φορείς. Επίσης, προβλήθηκε το ακίνητο του Κυβερνείου στην εκπομπή «Το Δέρμα της Πόλης» και το Σπήλαιο του Διρού στην τηλεοπτική εκπομπή «Όπου Υπάρχει Ελλάδα», ενώ δημιουργήθηκε podcast στο πλαίσιο ομιλικής δράσεις του Υπερταμείου για το Κυβερνείο.

Προώθηση Διαγωνισμών Ακινήτων

Υλοποιήθηκαν ενέργειες προώθησης των ηλεκτρονικών διαγωνισμών ακινήτων (e-auction) με καταχωρήσεις, Δελτία Τύπου κ.α.

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

Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της εξωστρέφειας της ΕΤΑΔ, η Εταιρεία συμμετείχε σε εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO, Delphi Economic Forum 2024, RED Meeting Point, Hellenic Public Properties Conference, Athens Riviera Forum, 88η ΔΕΘ, 2ο GROWTHFUND Summit, Open House Thessaloniki, ΣΕΤΕ Annual Conference.
Οι δράσεις της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.
Η εταιρεία μας έχει ενεργή παρουσία και συμμετοχή σε οργανισμούς , φορείς και επιμελητήρια (ΣΕΤΕ, URBAN LAND INSTITUTE κ.ά.)

Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητικών διοργανώσεων σε συνεργασία με το Ινστιτούτο Εμπορίου κλπ. Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ υποστήριξε την αθλητική διοργάνωση του Διεθνούς Αγώνα Σφαιροβολίας, του Πανελλήνιου Διαγωνισμού STEM 2024, της 25ης Διεθνούς Ολυμπιάδας Αθλητικής Ρομποτικής, του Ποδηλατικού Αγώνα στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, του Παγκοσμίου Κυπέλου Ρυθμικής Γυμναστικής και του Αγώνα Δρόμου Kaiafas Run.
Η ΕΤΑΔ συνεργάστηκε με το Δημοτικό Θέατρο Κέρκυρας για τη θεατρική παράσταση “Sissi in Heaven”, και με το Γαλλικό Ινστιτούτο για την εκπαιδευτική δράση γύρω από τον αθλητισμό, τους Ολυμπιακούς και Παραολυμπιακούς Αγώνες.
Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης όπως τον εθελοντικό καθαρισμό παραλιών στο Τολό και Καραθώνα Ναυπλίου. Παράλληλα, η ΕΤΑΔ σε συνεργασία με το Υπερταμείο, έχοντας επιλέξει να μετατρέψει το Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας Καϊμάκτσαλαν σε πρότυπη μονάδα ESG έχει μελετήσει το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της συγκεκριμένης περιβαλλοντικής Μονάδας.
Η ΕΤΑΔ , μέσα στο 2024, δημοσίευσε δύο Εκθέσεις Βιώσιμης Ανάπτυξης με έτη αναφοράς το 2022 και 2023. Περαιτέρω, συνέταξε Μελέτη Ανθρακικού αποτυπώματος, ενώ ελήφθη πιστοποίηση κατά ISO 45001:2018 για την Επιχειρηματική Μονάδα Ακτή Βουλιαγμένης.
Η ΕΤΑΔ διενήργησε τρεις έρευνες Ικανοποίησης Πελατών στις Ε.Μ. Μπούρτζι Ναυπλίου, Ιαματική Πηγή Υπάτης και Ιαματική Πηγή Αιδηψού και εργαζόμενοι των Επιχειρηματικών Μονάδων συμμετείχαν σε εκπαιδευτικό σεμινάριο σε θέματα εξυπηρέτησης πελατών.
Η ΕΤΑΔ υποστήριξε τον 41ο Κλασσικό Μαραθώνιο Αθηνών. Η πρωτοβουλία αυτή αποτέλεσε ένα ακόμη βήμα για την ανάπτυξη της εταιρικής κουλτούρας και τη δημιουργία ενός πιο δυναμικού και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας.
Παράλληλα, υλοποιήθηκε πλήθος ενεργειών ενίσχυσης λειτουργιών των τοπικών κοινωνιών, καθώς και ευπαθών ομάδων. Η ΕΤΑΔ διοργάνωσε δράση που αφορούσε στην εθελοντική συμμετοχή εργαζομένων της σε μαγείρεμα και την προσφορά φαγητού σε συνανθρώπους που βρίσκονται σε επισιτιστική ανασφάλεια.

Α.17. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

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

Για το έτος 2024, οι βασικοί άξονες του ψηφιακού μετασχηματισμού εστίασαν στην ενίσχυση της ασφάλειας και ήταν οι εξής:

- **Πιστοποίηση κατά ISO/IEC 27001:2013.**
    - Η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη σύμφωνα με τις απαιτήσεις του διεθνούς προτύπου ISO/IEC 27001:2013, εφαρμόζοντας το σύνολο των προβλεπόμενων ελέγχων (controls) και των βέλτιστων πρακτικών που αυτό ορίζει.
    - Η πιστοποίηση αυτή αποδεικνύει έμπρακτα τη δέσμευση της διοίκησης για την προστασία των πληροφοριακών δεδομένων της ίδιας της Εταιρείας, αλλά και των πελατών και των συνεργατών της.
- **Εκσυγχρονισμός Πολιτικών και Διαδικασιών Ασφαλείας.**
    - Ολοκληρώθηκε ο εκσυγχρονισμός και η εφαρμογή ενοποιημένων πολιτικών και διαδικασιών ασφαλείας, που καλύπτουν τόσο τις τοπικές (on-premise) όσο και τις cloud υποδομές της Εταιρείας.
- Οι πολιτικές αυτές είναι πλήρως εναρμονισμένες με τα πρότυπα ασφαλείας (security baselines) της Microsoft, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική θωράκιση των συστημάτων και των δεδομένων έναντι σύγχρονων απειλών.

Α.18. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

<u>Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου</u>

- Εκδόθηκαν εκθέσεις ελέγχου σύμφωνα με το Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου και τους εκτάκτους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν.
- Εκδόθηκαν τέσσερις έλεγχοι επικαιροποίησης 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 τέσσερες απολογιστικές εκθέσεις πεπραγμένων.
- Η ΜΕΕ, μετά από εξωτερική αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε, πιστοποιήθηκε στην ανώτατη βαθμίδα της κλίμακας διαβάθμισης, «Γενικά Συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου, του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών».
- Υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων και συνεργασία με την ΜΕΕ Υπερταμείου σε διάφορα θέματα ελεγκτικού ενδιαφέροντος.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

• Επιλογή και τοποθέτηση νέας επικεφαλής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, με κριτήρια επιλογής την προηγούμενη αποδεδειγμένη εμπειρία σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης, εταιρικής διακυβέρνησης και προστασίας δεδομένων, καθώς και των λειτουργιών και εργασιών της Εταιρείας, ως ήδη έμμισθης Δικηγόρου. Λήψη Πιστοποίησης "Compliance Officer" από τον φορέα TUV Austria.
• Εφαρμογή της Πολιτικής Δέουσας Επιμέλειας Τρίτων Μερών μέσω προσυμβατικού ελέγχου προμηθευτών.
• Διενέργεια Κανονιστικών Ελέγχων επί των σχεδίων Τευχών για το σύνολο των Τακτικών Διαγωνισμών του Τομέα Προμηθειών της ΕΤΑΔ από πλευράς τήρησης κανόνων διαφάνειας και εν γένει εσωτερικού και νομοθετικού κανονιστικού πλαισίου.
• Διενέργεια κανονιστικού ελέγχου στο στάδιο Εισηγήσεων προς έγκριση από το Δ.Σ. σημαντικών projects.
• Αναμόρφωση και επικαιροποίηση του περιεχομένου της Ετήσιας Δήλωσης Προσωπικής Κατάστασης στελεχών, με παράλληλη προσθήκη εκτενούς όρου δέσμευσης, αναφορικά με την υποχρέωση τήρησης εμπιστευτικότητας, στο πλαίσιο της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων της ΕΤΑΔ.
• Εκκαθάριση του παλαιού φυσικού αρχείου και υιοθέτηση αμιγώς ψηφιακής αρχειοθέτησης, για το σύνολο των εγγράφων και εργασιών της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, καθιστώντας το αρχείο λειτουργικότερο και πιο φιλικό στο περιβάλλον και πρωτίστως ανταποκρινόμενο στις αρχές ασφάλειας δεδομένων και συνέχισης εργασιών.
• Διαχείριση αναφορών (Whistleblowing).
• • Υποβολή εξαμηνιαίας Έκθεσης Πεπραγμένων προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Α.19. 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 στρατηγικού πλάνου με ορίζοντα τριετίας για επενδύσεις που θα αφορούν τις επιχειρηματικές μονάδες και σημαντικά ακίνητα.

Α.20. 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.21. 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.

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	10.000

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	649.654	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	433.464	475.663

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	-	508.939

Στις 31.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δι' απορροφήσεως του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Δάνειο	6.197.100	-
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	15.035

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Λοιπά έξοδα	-	30.000
Έσοδα από τόκους δανείου	153.181	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες (μισθώματα)	25.215	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	13.403
Απαιτήσεις από μερίσματα	569.179	455.717

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	7.928.639	7.609.059
Έσοδα από μερίσματα	569.179	455.717

Χρηματοοικονομικό έσοδο	77.341	-

MAPINA ZEAΣ A.E.	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Λοιπές απαιτήσεις	232.430	133.753
Πελάτες (μισθώματα)	452.948	87.326

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδα από μισθώματα	1.885.619	1.460.127
Έσοδα από μερίσματα	159.090	133.753

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.569.769	1.702.310

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 511.727 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα € 285.613.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.058.042 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα €1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη), συμπεριλαμβανομένων και αποζημιώσεων.

Αθήνα, 23.07.2025

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Άννα Σαΐπη

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 2024, 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 2024, 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 € 567 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 31/12/2024 συνολικού ποσού € 2,7 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 31.12.2024.

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, 23/07/2025

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.	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	53.769.258	54.983.811	53.769.258	54.983.811
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	1.303	9.625	1.303	9.625
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.264.358.167	1.218.195.561	1.264.358.167	1.218.195.561
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	313.894	335.432	313.894	335.432
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	11.963.308	19.656.736	25.646.330	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	41.584.633	43.164.797	41.584.633	43.164.797
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	780.478	791.318	780.478	791.318
Σύνολο		**1.372.771.040**	**1.337.137.279**	**1.386.454.063**	**1.344.310.084**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	1.000.293	1.108.771	1.000.293	1.108.771
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	9.574.462	12.212.497	9.574.462	12.212.497
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	12.342.938	10.690.301	12.342.938	10.690.301
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	423.149	422.430	423.149	422.430
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	176.201.209	147.682.069	176.201.209	147.682.069
Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	5.12	6.213.345	-	1.183.210	-
Σύνολο		**205.755.394**	**172.116.068**	**200.725.261**	**172.116.068**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.578.526.434**	**1.509.253.347**	**1.587.179.324**	**1.516.426.152**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.13	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.14	971.863.657	954.465.785	969.774.129	952.359.192
Αποτελέσματα εις νέον	5.15	(153.249.621)	(213.188.359)	(142.507.198)	(203.908.960)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.127.664.038**	**1.050.327.427**	**1.136.316.931**	**1.057.500.232**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.16	1.047.249	1.048.345	1.047.249	1.048.345
Λοιπές προβλέψεις	5.17	335.987.181	335.987.181	335.987.181	335.987.181
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.18	8.786.406	9.292.195	8.786.406	9.292.195
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.19	6.095.039	12.703.681	6.095.039	12.703.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.20	41.043.927	43.453.543	41.043.927	43.453.543
Σύνολο		**392.959.802**	**402.484.945**	**392.959.802**	**402.484.945**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.22	42.518.758	43.315.151	42.518.755	43.315.151
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.19	6.608.642	6.665.390	6.608.642	6.665.390
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.23	8.775.194	6.460.434	8.775.194	6.460.434
Σύνολο		**57.902.594**	**56.440.975**	**57.902.591**	**56.440.975**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.578.526.434**	**1.509.253.347**	**1.587.179.324**	**1.516.426.152**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Κύκλος εργασιών	5.24	61.438.180	55.538.913	61.438.180	55.538.913
Κόστος πωληθέντων	5.25	(17.842.637)	(17.367.743)	(17.842.637)	(17.367.743)
Μικτό κέρδος		**43.595.543**	**38.171.170**	**43.595.543**	**38.171.170**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.26	9.507.666	8.553.334	9.507.666	8.553.334
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	30.794.368	35.326.938	30.794.368	35.326.938
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.25	(14.098.161)	(13.878.529)	(14.098.161)	(13.878.529)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.25	(2.533.306)	(2.836.026)	(2.533.306)	(2.836.026)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.27	(9.330.929)	(11.135.382)	(9.330.929)	(11.135.382)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.28	(3.231.618)	(7.191.252)	(3.231.618)	(7.191.252)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**54.703.563**	**47.010.252**	**54.703.563**	**47.010.252**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.29	6.456.206	5.061.722	7.184.475	5.651.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.30	(400.071)	(389.406)	(400.071)	(389.406)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(2.062.799)	(2.224.881)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**58.696.899**	**49.457.687**	**61.487.967**	**52.272.038**
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**58.696.899**	**49.457.687**	**61.487.967**	**52.272.038**
Διακοπτόμενες δραστηριότητες:					
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		1.328.048	1.116.422	-	-
Συνολικά κέρδη μετά από φόρους		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**

* Το αποτέλεσμα της συγγενούς εταιρείας Μαρίνας Ζέας παρουσιάζεται στις διακοπτόμενες δραστηριότητες κατόπιν της απόφασης του Δ.Σ. για την πώληση της.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.16	13.993	16.370	13.993	16.370
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(17.064)	(93.480)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(3.071)**	**(77.110)**	**13.993**	**16.370**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**60.021.876**	**50.496.999**	**61.501.960**	**52.288.408**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**928.659.250**	**(296.914.046)**	**940.795.204**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	50.574.109	50.574.109
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(77.110)	-	(77.110)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(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**
Υπόλοιπα την 1/1/2024	**309.050.000**	**954.465.785**	**(213.188.359)**	**1.050.327.427**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	60.024.947	60.024.947
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(3.071)	-	(3.071)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(3.071)**	**60.024.947**	**60.021.876**
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(4.909.224)	(655.805)	(5.565.029)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	22.879.768	-	22.879.768
Πώληση παγίου		(569.600)	569.600	-
Υπόλοιπα την 31/12/2024	**309.050.000**	**971.863.657**	**(153.249.621)**	**1.127.664.039**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	52.272.038	52.272.038
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	16.370	-	16.370
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**16.370**	**52.272.038**	**52.288.408**
Παραχώρηση παγίων				-
Πώληση παγίου	-	(33.639.000)	33.639.000	-
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.243.978)	(487.422)	(10.731.400)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	69.766.623	-	69.766.623
Υπόλοιπα την 31/12/2023	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**
Υπόλοιπα την 1/1/2024	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	61.487.967	61.487.967
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	13.993	-	13.993
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**13.993**	**61.487.967**	**61.501.960**
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(4.909.224)	(655.805)	(5.565.029)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	22.879.768	-	22.879.768
Πώληση παγίου		(569.600)	569.600	-
Υπόλοιπα την 31/12/2024	**309.050.000**	**969.774.129**	**(142.507.198)**	**1.136.316.931**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		58.696.899	49.457.687	61.487.967	52.272.038
Διακοπτόμενες δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων από διακοπτόμενες δραστηριότητες		1.328.048	1.116.422	-	-
Κέρδη προ φόρων		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**
Πλέον / μείον προσαρμογές για λειτουργικές δραστηριότητες:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	1.923.648	2.048.833	1.923.648	2.048.833
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.400	59.073	57.400	59.073
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(461.388)	(559.873)	(461.388)	(559.873)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(505.789)	(505.788)	(505.789)	(505.788)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	700.780	5.326.298	700.780	5.326.298
Λοιπές Προβλέψεις		3.468.959	11.135.382	3.468.959	11.135.382
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(30.794.368)	(35.326.937)	(30.794.368)	(35.326.937)
(Κέρδη)/ζημίες από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	97.345	(3.605.720)	97.345	(3.605.720)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		2.062.799	2.224.881	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(728.269)	(589.470)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(6.456.206)	(5.061.722)	(6.456.206)	(5.061.722)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		400.071	389.406	400.071	389.406
Πλέον / μείον προσαρμογές για διακοπτόμενες δραστηριότητες:					
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων από διακοπτόμενες δραστηριότητες		(1.328.048)	(1.116.422)	-	-
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**29.200.990**	**25.592.360**	**29.200.990**	**25.592.360**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		108.478	(171.027)	108.478	(171.027)
Μείωση απαιτήσεων		10.116.830	4.820.568	10.116.830	4.820.568
Μείωση υποχρεώσεων		(10.934.564)	(12.711.282)	(10.934.564)	(12.711.282)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(718.809)	(6.050.518)	(718.809)	(6.050.518)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**27.772.923**	**11.480.101**	**27.772.923**	**11.480.101**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(736.634)	(2.530.233)	(736.634)	(2.530.233)
Χορηγηθέντα δάνεια προς συγγενείς εταιρείες	5.5	(6.197.100)	-	(6.197.100)	-
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων		1.821.655	14.931.517	1.821.655	14.931.517
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		-	2.127.869	-	2.127.869
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	614.807	542.649	614.807	542.649
Τόκοι εισπραχθέντες		5.621.423	2.393.020	5.621.423	2.393.020
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.124.152**	**17.464.822**	**1.124.152**	**17.464.822**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(369.145)	(342.375)	(369.145)	(342.375)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(8.071)	(39.981)	(8.071)	(39.981)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(719)	(10.072)	(719)	(10.072)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(377.935)**	**(392.428)**	**(377.935)**	**(392.428)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**28.519.140**	**28.552.495**	**28.519.140**	**28.552.495**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**147.682.069**	**119.129.574**	**147.682.069**	**119.129.574**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**176.201.209**	**147.682.069**	**176.201.209**	**147.682.069**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 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 01.01.2024 έως 31.12.2024 διαμορφώθηκε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
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 κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε παραίτηση στις 31.05.2024.*

Σήμερα η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη*	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
**Ανθή Τροκούδη	Μη εκτελεστικό μέλος

**Η κα Α. Σαΐπη ορίστηκε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23.07.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Γ. Αναστασιάδη (23.07.2025) μέχρι τη λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση.*
***Η κα Α. Τροκούδη ορίστηκε μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 03.04.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Σ. Ρουβά (01.03.2025) για το υπόλοιπο της θητείας του.*

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 2024 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 31/12/2024. 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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές 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.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές 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 επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες 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 των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);
(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές της Καταστάσεις.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες 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. Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και οι «ομάδες διάθεσης», δηλαδή μία ομάδα στοιχείων του ενεργητικού που πρόκειται να διατεθούν (με πώληση ή με άλλον τρόπο), στο σύνολο της με μία και μοναδική συναλλαγή, καθώς και των υποχρεώσεων που σχετίζονται άμεσα με εκείνα τα στοιχεία του ενεργητικού που θα μεταβιβαστούν στα πλαίσια της συναλλαγής, ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση εάν θεωρείται πολύ πιθανό ότι η λογιστική αξία τους θα ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι μέσω συνεχούς χρήσης. Αυτή η προϋπόθεση θεωρείται ότι πληρείται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο (ή η «ομάδα διάθεσης») είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα του κατάσταση. Προκειμένου μια πώληση να θεωρηθεί πολύ πιθανή, η διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί σε ένα σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου, να έχει ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα για τον εντοπισμό ενός αγοραστή και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης.

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και οι «ομάδες διάθεσης» που ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση επιμετρώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής αξίας τους και της εύλογης αξίας τους μείον τα κόστη πώλησης. Τα στοιχεία του ενεργητικού (ή μια «ομάδα διάθεσης») που ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, δεν αποσβένονται.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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.

3.3.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

1) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

2) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

3) Απομείωση

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

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

Απομείωση συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

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

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

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, η οποία γίνεται σε δύο φάσεις. Εάν, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική

αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου.

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. 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.

3.3.13. 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.

3.3.14. 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 (ΤΑΙΠΕΔ και Τ.Χ.Σ. συγχωνεύθηκαν από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ).

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.

3.4.9. Αναταξινομήσεις

Για το συγκριτικό έτος 2023 στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων, το αποτέλεσμα που ενσωμάτωσε η Εταιρεία από την συγγενή εταιρεία, Μαρίνας Ζέας κατά την χρήση 2023, παρουσιάζεται διακριτά στις διακοπτόμενες δραστηριότητες στο κονδύλι «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων», βάσει των όσων ορίζονται στο ΔΠΧΑ 5, δεδομένου ότι η συγγενής έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση της Εταιρείας.

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 € 22.879.768.

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 235 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2024 ποσού € 121,3 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 5.17 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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	8.602.697	10.594.470
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	41.584.633	43.164.797
Λοιπές απαιτήσεις	8.493.748	7.997.349
Δεσμευμένες καταθέσεις	423.149	422.430
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	176.201.209	147.682.069
Καθαρή Λογιστική Αξία	**235.305.436**	**209.861.114**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 6,10 εκ (2023: € 12,70 εκ.) και € 6,61 εκ. (2023: € 6,66 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 31/12/2024 και 31/12/2023 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2024			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	6.095.039	-	6.095.039
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	795.498	8.055.654	32.192.776	41.043.927
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	26.515.825	-	-	26.515.825
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	6.608.642	-	-	6.608.642
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.253.305	-	-	5.253.305
Σύνολο	**39.173.271**	**14.150.692**	**32.192.776**	**85.516.739**

	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**

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 € 6,61 εκ. (2023: € 6,66 εκ.) και € 6,10 εκ. (2023: € 12,70 εκ.) αφορούν δάνεια που έχει 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 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

31/12/2024	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	1.264.358.168
Σύνολο	**-**	**-**	**1.264.358.168**

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 2024 και 2023.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις	**Μηχαν/κός εξοπλισμός**	**Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Πάγια υπό κατασκευή**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2023	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2024	**79.598.431**	**3.251.165**	**12.391.798**	**4.201.637**	**99.443.031**
Προσθήκες χρήσης	-	8.557	133.377	558.837	700.772
Υπόλοιπο 31/12/2024	**79.598.431**	**3.259.722**	**12.525.175**	**4.760.474**	**100.143.803**

Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2024	**(34.377.860)**	**(2.534.577)**	**(7.546.783)**	**-**	**(44.459.220)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.346.793)	(157.412)	(411.119)	-	(1.915.325)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**(35.724.653)**	**(2.691.989)**	**(7.957.903)**	**-**	**(46.374.545)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2024	45.220.571	716.588	4.845.016	4.201.637	**54.983.811**
Κατά την 31/12/2024	43.873.778	567.733	4.567.273	4.760.474	**53.769.258**

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
1/1/2023-31/12/2023	1.778.857	184.563	85.413	**2.048.833**
1/1/2024 - 31/12/2024	1.642.814	191.972	88.861	**1.923.647**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κατασκευή	4.748.474	4.189.637
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
	4.760.474	**4.201.637**

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 1/1/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2023	**(48.929)**	**(161.041)**	**(209.975)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(34.264)	(34.264)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2023	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2024	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2024	**48.929**	**204.931**	**253.860**

Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2024	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(8.322)	(8.322)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2024	**(48.929)**	**(203.628)**	**(252.557)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2024	**-**	9.625	**9.625**
Κατά την 31/12/2024	**-**	1.303	**1.303**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2024 ανέρχεται σε € 49,91 εκ. (2023: € 45,30 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2024 και 2023.

Απογραφή 1/1/2023	**1.157.472.400**
Κέρδη αναπροσαρμογής	35.326.938
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	69.766.623
Πωλήσεις	(33.639.000)
Αποαναγνωρίσεις	(10.731.400)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**1.218.195.561**
Απογραφή 1/1/2024	**1.218.195.561**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	22.879.768
Κέρδη αναπροσαρμογής	30.794.368
Πωλήσεις	(1.946.500)
Αποαναγνωρίσεις	(5.565.029)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**1.264.358.168**

Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2024, 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.

Κατά την τρέχουσα χρήση η εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις 14 επενδυτικών της ακινήτων, συνολικής αξίας € 1,95 εκ. 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 εύλογη αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης 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 31.12.2024, 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:

- 7 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 210 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»

- 2390 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	1710
Γη με κτίσμα	511
Κτίσμα	167
Άλλο	2

- 256 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ την διαχείριση των οποίων είχε το ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ (κατά 31.12.2024 η ΤΑΙΠΕΔ συγχωνεύθηκε από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ) και τα οποία μεταφέρθηκαν στην «ΕΤΑΔ ΑΕ». Η κατηγοριοποίησή τους έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	223
Γη με κτίσμα	33

- 83 ακίνητα, τα οποία αποτέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 76 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 7 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	34
Γη με κτίσμα	28
Κτίσμα	21

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.**
2025	**2,20%**
2026	**2,00%**
2027	**1,80%**
2028	**1,70%**
2029	**1,50%**

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**
2025	**1,90%**
2026	**1,90%**
2027	**2,20%**
2028	**2,40%**
2029	**2,40%**

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 2024, 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 2024 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 83 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 23εκ.

Οι συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας περιλαμβάνουν βασικό εγγυημένο αντάλλαγμα και μεταβλητό αντάλλαγμα που προσδιορίζεται από παραμέτρους όπως, ο κύκλος εργασιών των μισθωτών, τα κέρδη των προηγούμενων ετών των μισθωτών, ο αριθμός των επισκέψεων και οι εισπράξεις των μισθωτών.

Οι μελλοντικές ελάχιστες μη ακυρωτέες εισπράξεις του βασικού ανταλλάγματος αναλύονται ως ακολούθως (ποσά σε εκατ.):

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εντός ενός έτους (2025)	47	45
Από 2 έτη μέχρι 5 έτη (2026-2029)	164	156
Από 5 έτη και πάνω (2030 και εξής)	878	747
	1.089	**948**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2023	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2024	**2.403.582**	**182.846**	**2.586.428**
Προσθήκες χρήσης	35.862	-	35.862

Υπόλοιπο 31/12/2024	**2.439.445**	**182.846**	**2.622.291**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2024	**(2.068.150)**	**(182.846)**	**(2.250.996)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.400)	-	(57.400)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**(2.125.550)**	**(182.846)**	**(2.308.396)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2024	**335.432**	**-**	**335.432**
Κατά την 31/12/2024	**313.894**	**-**	**313.894**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2023-31/12/2023	30.331	8.082	20.660	**59.073**
1/1/2024 - 31/12/2024	29.472	7.853	20.075	**57.400**

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 A.E.	Σύνολο
	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**
Απογραφή 01/01/2024	**5.044.386**	**2.610.986**	**12.001.364**	**19.656.736**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2024	-	897.322	(2.960.121)	(2.062.799)
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για την περίοδο 1/1-30/11/2024	1.328.048	-	-	1.328.048
Μερίσματα	(159.090)	(569.179)	-	(728.269)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2024	-	-	(17.064)	(17.064)
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	(6.213.345)	-	-	(6.213.345)
31/12/2024	**-**	**2.939.129**	**9.024.179**	**11.963.308**

Τα αποτελέσματα της συγγενούς εταιρείας, Μαρίνα Ζέας Α.Ε., ύψους 1,12 εκ για το 2023 και 1,33 εκ αντίστοιχα για το 2024 εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις διακοπτόμενες δραστηριότητες λόγω κατηγοριοποίησης της ως περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση, όπως αναλύεται στην σημείωση 5.12.

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	31/12/2024	31/12/2023
MAPINA ZEAΣ A.E.	-	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522

NORTH STAR ENTERTAINMENT A.E.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**25.646.330**	**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.

Η συγγενής εταιρεία «ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.» παρουσιάζεται κατά την 31.12.2024 ως «Περιουσιακό στοιχείο προοριζόμενο για πώληση» έπειτα της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 3/12/2024 να προχωρήσουν με την πώληση των μετοχών (σημείωση 5.12). Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Φεβρουάριο της χρήσης 2025.

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**NORTH STAR ENTERTAINMENT AE**	
	30/11/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	28.270.671	29.116.180	122.466.294	122.412.357	62.776.098	48.313.243
Κυκλοφορούν ενεργητικό	27.402.631	22.845.392	20.143.022	15.445.070	6.319.037	21.141.388
Σύνολο ενεργητικού	**55.673.302**	**51.961.571**	**142.609.317**	**137.857.426**	**69.095.135**	**69.454.631**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.593.504	19.732.736	116.291.200	114.058.558	17.872.113	9.220.819
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.226.632	12.051.503	12.915.747	11.834.084	17.838.809	20.767.506
Σύνολο υποχρεώσεων	**30.820.135**	**31.784.239**	**129.206.947**	**125.892.642**	**35.710.922**	**29.988.325**
Ίδια κεφάλαια	**24.853.166**	**20.177.333**	**13.402.369**	**11.961.562**	**33.384.213**	**39.466.306**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**NORTH STAR ENTERTAINMENT AE**	
	1/1/2024 - 30/11/2024	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023 - 31/12/2023**
Πωλήσεις	11.498.608	10.221.048	24.085.893	21.159.028	72.329.699	63.185.541
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**5.312.193**	**4.465.688**	**3.940.807**	**3.078.289**	**(6.047.234)**	**(5.997.150)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	-	-	(34.860)	(190.971)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**5.312.193**	**4.465.688**	**3.940.807**	**3.078.289**	**(6.082.094)**	**(6.188.121)**

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 κατά την συγκριτική χρήση κέρδος στη ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

ύψους 10χιλ.(λοιπές μεταβολές στον ανωτέρω πίνακα), ως αναπροσαρμογή του ποσοστού που της αναλογεί στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2024	**31/12/2023**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.050.654	2.053.570
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	29.115.804	30.268.538
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	6.095.039	12.702.358
Χορηγηθέντα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	6.197.100	-
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.073.963)	(2.059.670)
Σύνολο	**41.584.633**	**43.164.797**

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 5.19 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Οι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, συνολικού ύψους € 29,12 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. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προχώρησε σε 2 χορηγήσεις δανείων προς την συγγενή της εταιρεία «NORTH STAR ENTERTAINMENT AE» συνολικού ύψους € 6,2 εκατ..

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2023	**2.059.089**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	581
Υπόλοιπο 31/12/2023	**2.059.670**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	14.293
Υπόλοιπο 31/12/2024	**2.073.963**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	780.478	791.318

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2023	**802.158**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2023	**791.318**
Απογραφή 1/1/2024	**791.318**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2024	**780.478**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2024 και 31/12/2023 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	308.144	312.423
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	34.872	35.357
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	389.582	394.993
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.010	22.316
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	25.870	26.229
Σύνολο	**780.478**	**791.318**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορεύματα	267.209	249.695
Αναλώσιμα	760.263	886.254
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**1.000.293**	**1.108.771**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2024 ανέρχεται σε 728.644 € (2023: € 557.080).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορικές Απαιτήσεις	166.037.363	163.657.342
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.852.246	32.066.471
Επιταγές εισπρακτέες	312.643	364.468
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	138.866	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(192.637.118)	(189.117.244)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	1.184.757	656.925
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	971.765	1.618.027
Σύνολο	**9.574.462**	**12.212.497**

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 1/1/2023	**180.770.417**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.346.827
Υπόλοιπο 31/12/2023	**189.117.244**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	9.381.845
Αναστροφή πρόβλεψης	(5.861.971)

Υπόλοιπο 31/12/2024	**192.637.118**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	31/12/2023
Προκαταβολές Προσωπικού	84.081	85.184
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	265.270	134.385
Χρεώστες Διάφοροι	3.980.497	3.758.861
Ελληνικό Δημόσιο	28.858.474	28.898.921
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	3.471.021	2.957.670
Έξοδα επομένων χρήσεων	270.699	398.291
Λοιπές Προβλέψεις	(29.230.980)	(28.690.917)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	801.609	589.470
Δεδουλευμένοι Τόκοι	3.578.491	2.294.661
Σύνολο	**12.342.938**	**10.690.301**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η αύξηση στις Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη οφείλεται κυρίως στις απαιτήσεις από μερίσματα, από την συγγενή εταιρεία Lamda Flisvos Marina A.E.

Στους δεδουλευμένους τόκους συμπεριλαμβάνονται οι τόκοι από την Τ.τ.Ε ύψους €2,8 εκ, οι τόκοι του χορηγηθέντους της δανείου ύψους €153χιλ και λοιποί €578χιλ.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνονται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2023: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2023: € 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.

γ) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2023: € 7,9 εκ.) από δημοτική αρχή.

δ) Απαίτηση ύψους € 2,8 εκ., (2023: €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 € 6,62 εκ. (2023: € 6,66 εκ.) το οποίο προέρχεται από την απορροφούμενη εταιρεία ΚΕΔ ΑΕ και αφορά σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Το ποσό αυτό συσχετίζεται με αντίστοιχη υποχρέωση στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2023: € 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.

Για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων έχει σχηματιστεί πρόβλεψη επισφάλειας ύψους € 29,2εκ.

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

Απογραφή 1/1/2023	**27.283.993**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	1.406.924
Υπόλοιπο 31/12/2023	**28.690.917**

Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	540.063
Υπόλοιπο 31/12/2024	**29.230.980**

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 423.149 (2023: € 422.430) 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	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Ταμείο	336.630	292.195
Καταθέσεις όψεως	175.864.578	147.389.873
Σύνολο	**176.201.209**	**147.682.069**

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

5.12. Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα για πώληση κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023:

ΟΜΙΛΟΣ

Απογραφή 01/01/2023	**-**
Υπόλοιπο 31/12/2023	**-**
Απογραφή 01/01/2024	**-**
Μεταφορά από επενδύσεις σε συγγενείς	6.213.345
Υπόλοιπο 31/12/2024	**6.213.345**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Απογραφή 01/01/2023	**-**
Υπόλοιπο 31/12/2023	**-**
Απογραφή 01/01/2024	**-**
Μεταφορά από επενδύσεις σε συγγενείς	1.183.210
Υπόλοιπο 31/12/2024	**1.183.210**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η συγγενής εταιρεία «Μαρίνα Ζέας Α.Ε.» πληρούσε τις προϋποθέσεις για να ταξινομηθεί ως «Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

Ειδικότερα, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είχε ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα για τον εντοπισμό ενός αγοραστή.
- Η Διοίκηση έχει δεσμευτεί για την πώληση σύμφωνα με το σχετικό πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
- Το περιουσιακό στοιχείο διατέθηκε ενεργά σε τιμή πώλησης λογική σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία του
- Η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία κατάταξης

Στις 3 Δεκεμβρίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο συμφώνησε στην προοπτική πώλησης της συγγενούς, ενώ παράλληλα είχε βρεθεί και αγοραστής. Η πώληση των μετοχών ολοκληρώθηκε στις 25 Φεβρουαρίου 2025 έναντι του αντιτίμου € 10.000.000 (σημείωση 6.5).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Προτύπου, ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται προς πώληση αποτιμάται στη χαμηλότερη από: α) λογιστική αξία. και β) εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης (ή το κόστος διανομής). Η εύλογης αξία της συγγενούς κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης σε περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση ορίστηκε στην τιμή του αντιτίμου, αντίτιμο που είναι ίσο με την εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές κατά την διαδικασία πώλησης της συγγενούς.

5.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2024 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.

5.14. 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.**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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	848.976.436	831.575.492
Αποθεματικό από IAS 19		(467.724)	(481.717)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.089.529	2.106.593
Σύνολο		**971.863.657**	**954.465.785**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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		848.976.436	831.575.492
Αποθεματικό από IAS 19		(467.724)	(481.717)
Σύνολο		**969.774.129**	**952.359.192**

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 € 848.976.436 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 17,4 εκατ., οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων ακινήτων ύψους € 22,9 εκ. και στην πώληση και από-αναγνώριση ακινήτων ύψους 5,5 εκατ. (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.

5.15. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Υπόλοιπα έναρξης	**(213.188.358)**	**(296.914.046)**	**(203.908.960)**	**(289.332.576)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	60.024.947	50.574.108	61.487.967	52.272.038
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	569.600	33.639.000	569.600	33.639.000

Αποαναγνώριση ακινήτων	(655.805)	(487.422)	(655.805)	(487.422)
Υπόλοιπα λήξης	**(153.249.615)**	**(213.188.358)**	**(142.507.198)**	**(203.908.960)**

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 5.14 «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.

5.16. 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	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,93%	2,95%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	2,20%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	13,44	13,76
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,10%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	133.969	167.169
Χρηματοοικονομικό κόστος	30.926	47.031
Κόστος διακανονισμών	566.811	5.159.129
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**731.706**	**5.373.329**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(13.993)	(16.370)
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(13.993)**	**(16.370)**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.048.345**	**1.741.904**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(13.993)	(16.370)
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(718.809)	(6.050.518)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	731.706	5.373.329
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.047.249**	**1.048.345**

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

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	1.124	(13.288)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	5.141	
Κέρδος από τη μεταβολή λόγω εμπειρίας	(20.258)	(3.082)
	(13.993)	**(16.370)**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2023	14,94
31/12/2024	14,99

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.019.779	-3%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.076.036	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.074.830	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.020.702	-3%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 238 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 250 υπάλληλοι.

5.17. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	335.947.181	335.947.181
Σύνολο	**335.987.181**	**335.987.181**

Οι ανωτέρω προβλέψεις αφορούν κυρίως ενδεχόμενες υποχρεώσεις από αξιώσεις τρίτων κατά της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές και λοιπές υποθέσεις.

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των λοιπών προβλέψεων για τις χρήσεις 2024 και 2023:

Απογραφή 1/1/2023	**340.295.443**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	1.600.000
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(5.908.262)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**335.987.181**
Υπόλοιπο 31/12/2024	**335.987.181**

5.18. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2024**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	8.786.406

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2023	**9.797.983**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**9.292.195**
Απογραφή 1/1/2024	**9.292.195**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**8.786.406**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ. 5.22).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2024 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	9.717.868	496.400	8.649.866
Ακτές	989.552	964.845	2.665	22.042
Ξενοδοχεία	276.564	155.344	6.723	114.497
Λοιπά	337.491	337.491	-	-
Σύνολο	**20.467.742**	**11.175.548**	**505.788**	**8.786.406**

5.19. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Τραπεζικός δανεισμός	6.095.039	12.702.358
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	-	1.323
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**6.095.039**	**12.703.681**

Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση

Τραπεζικός δανεισμός	6.607.320	6.657.320
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.323	8.071
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**6.608.642**	**6.665.390**
Σύνολο δανείων	**12.703.681**	**19.369.072**

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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	5.379.156	6.608.642
Μεταξύ 2 και 5 ετών	715.882	6.095.039
	6.095.039	**12.703.681**

5.20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	4.888.741	4.888.741
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.134.176	29.209.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.021.010	9.355.120
Σύνολο	**41.043.927**	**43.453.543**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 4,89 εκ. περίπου (2023: € 4,89 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 2024 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2023	**27.641.685**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	2.127.869
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(559.873)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**29.209.681**
Επιστροφή επιχορηγήσεων	(1.614.118)
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(461.388)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**27.134.176**

Οι επιχορηγήσεις που έχει λάβει η Εταιρεία αφορούν υπό εκτέλεση περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 5.1.1). Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία οφείλει να επιστρέψει ποσό ύψους € 1,6 εκατ. που είχε λάβει ως επιχορήγηση για υπό εκτέλεση έργα της, βάσει αποφάσεων του Ελληνικού Δημοσίου για την ανάκτηση μέρους της επιχορήγησης.

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

5.21. 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.

5.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	31/12/2023
Προμηθευτές Εσωτερικού	16.779.483	19.179.156
Προμηθευτές Εξωτερικού	199.836	204.083
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	6.663.733	7.080.742
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	5.529.608	4.589.188
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	9.967.534	9.808.984
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	2.690.875	1.742.168
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	28.438
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	505.788
Έσοδα εκποιήσεων	135.666	133.007
Σύνολο	**42.518.755**	**43.315.151**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 6,7 εκ. περίπου (2023: € 7,1 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».
Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 10 εκ. περίπου (2023: € 9,8 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

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

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

Ο λογαριασμός «Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) » ποσού € 2,7 εκ. (2023: € 1,7 εκ.) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**1.742.168**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	1.188.698	
Επιχορηγήσεις	1.170.545	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	2.359.243
Σύνολο πόρων		**4.101.411**
Μείον		
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	368.496	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.042.039	1.410.536
		2.690.875

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 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.

5.23. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Πιστωτές Διάφοροι	2.572.267	2.653.855
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	439.233	16.183
Διάφοροι φόροι – τέλη	3.123.777	3.142.177
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	398.112	212.491
Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο	1.614.117	-
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	591.148	399.189
Σύνολο	**8.775.194**	**6.460.434**

Οι «Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο» αφορούν το σύνολο των επιχορηγήσεων που καλείται να επιστρέψει η Εταιρεία. (σημ. 5.20)

5.24. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	1.861.593	2.019.005
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	4.253.111	3.737.875
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	1.268.515	502.296
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.681.492	1.454.582
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.962.146	2.018.288
Έσοδα από μισθώματα	49.905.534	45.301.078
Λοιπά έσοδα	505.789	505.789
Σύνολο	**61.438.180**	**55.538.913**

Στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» περιλαμβάνεται κυρίως η αναγνώριση του εσόδου από τα προεισπραχθέντα μισθώματα που αναλύεται στη σημείωση 5.18.

5.25. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2024 και 2023 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		7.376.852	8.002.150
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.423.127	4.165.090
Παροχές τρίτων		1.675.143	1.858.871
Λοιποί φόροι - τέλη		449.946	441.949
Διάφορα έξοδα		520.244	535.849
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.672.286	1.809.189
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	728.644	557.080
Έσοδα από ιδιόχρηση		(3.605)	(2.433)
Σύνολο		**17.842.637**	**17.367.743**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		3.766.694	4.491.641
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		6.099.510	4.832.926
Παροχές τρίτων		2.916.716	3.200.680
Λοιποί φόροι - τέλη		790.764	806.424
Διάφορα έξοδα		324.653	354.213
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	199.825	192.645
Σύνολο		**14.098.161**	**13.878.529**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.417.287	1.690.061
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.101	3.764
Παροχές τρίτων		415.100	485.412
Λοιποί φόροι - τέλη		254.339	259.373
Διάφορα έξοδα		332.545	291.343
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	108.936	106.073
Σύνολο		**2.533.306**	**2.836.026**

5.26. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	-	30.590
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	539.655	3.605.669
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	1.147.987	3.774.585
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	461.388	559.873
Διάφορα έκτακτα έσοδα	1.496.665	582.617
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	5.861.971	-
Σύνολο	**9.507.666**	**8.553.334**

Στα «Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών» συμπεριλαμβάνονται τα κέρδη πωλήσεις ακινήτων. Κατά την συγκριτική χρήση, κέρδος, ύψους € 3,61 εκ., οφείλεται στην πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.330.929	9.535.382
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	-	1.600.000
Σύνολο	**9.330.929**	**11.135.382**

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

5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	1.896.196	6.260.451
Έκτακτες ζημίες	549	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	697.873	930.801
Ζημιά από πώληση επενδυτικών ακινήτων	637.000	-
Σύνολο	**3.231.618**	**7.191.252**

Στο κονδύλι «Έκτακτα & ανόργανα έξοδα» συμπεριλαμβάνεται το κόστος εθελούσιας αποχώρησης ύψους € 538 χιλ., ενώ το αντίστοιχο κόστος κατά το 2023 ήταν στα € 5.285.112.

5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	728.269	589.470
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	5.505.889	3.858.712	5.505.889	3.858.712
Τόκοι δάνειου	153.181	-	153.181	-
Τόκοι υπερημερίας	797.136	1.203.010	797.136	1.203.010
Σύνολο	**6.456.206**	**5.061.722**	**7.184.475**	**5.651.193**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 5,5 εκ. (2023: €3,86 εκ.) και το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 0,8 εκ. (2023: €1,2 εκ.).

5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	32	264
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	400.039	389.142

Σύνολο	**400.071**	**389.406**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 355 χιλ. και αντίστοιχα € 377 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης

Η Εταιρεία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος όπως περιεγράφηκε ανωτέρω (σημ. 5.21)

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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	14.665.589	17.450.359
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.379.614	1.248.107
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.197.355	2.142.786
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	28.356	28.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	35.997.361	37.844.382
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.312.499	1.341.946
Σύνολο	**55.580.774**	**60.055.936**

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 - 2022 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α, Ν. 4174/2013 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Για τις χρήσεις 2023-2024, ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024. 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.

Στις 1 Απριλίου 2025 η Εταιρεία έλαβε εντολή ελέγχου από ΚΕΜΕΦ, ο οποίος αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές αποκλείσεις.

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 ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 2871/2025 αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 3121/2024 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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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, ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 2934/2025 αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ λόγω του σκεπτικού της και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης από την ΕΤΑΔ κατά των εκδοθεισών αποφάσεων 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. 533/2024 απόφασης του Αρείου Πάγου δεν παράγει δεδικασμένο για όλα τα ζητήματα των λοιπών αγωγών 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 31/12/2024.

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 :

	31/12/2024	**31/12/2023**
Έως ένα (1) έτος	1.323	8.071
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	-	1.323
	1.323	**9.393**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	10.000

	31/12/2024	**31/12/2023**
Πελάτες	649.654	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	433.464	475.663

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	-	508.939

Στις 31.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δι'απορροφήσεως του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Δάνειο	6.197.100	-
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	15.035

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Λοιπά έξοδα	-	30.000
Έσοδα από τόκους δανείου	153.181	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες (μισθώματα)	25.215	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	13.403
Απαιτήσεις από μερίσματα	569.179	455.717

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	7.928.639	7.609.059
Έσοδα από μερίσματα	569.179	455.717
Χρηματοοικονομικό έσοδο	77.341	-

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Λοιπές απαιτήσεις	232.430	133.753
Πελάτες (μισθώματα)	452.948	87.326

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	1.885.619	1.460.127
Έσοδα από μερίσματα	159.090	133.753

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.569.769	1.702.310

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 511.727 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα € 285.613.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.058.042 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα €1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη), συμπεριλαμβανομένων και αποζημιώσεων.

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

Κατά την τρέχουσα χρήση, ΤΑΙΠΕΔ και Τ.Χ.Σ συγχωνεύθηκαν από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Στις 25 Φεβρουαρίου 2025 υπογράφτηκε η σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης μετοχών της συγγενούς Μαρίνας Ζέας έναντι του αντιτίμου των € 10.000.000.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2024 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 2024 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 23.07.2025.

Αθήνα, 23.07.2025

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**
Άννα Σαΐπη	Ηρώ Χατζηγεωργίου
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Νικόλαος Κουκής Αρ.μητρώου Αδείας 65254	Ευάγγελος Μαυρογιάννης Αρ.μητρώου Αδείας 0085923 PricewaterhouseCoopers Accounting S.A. Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494



Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2024

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

Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου 2024

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα

Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 23.07.2025 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 31.12.2024, καθώς και τα Αποτελέσματα Χρήσεως και τις Ταμειακές Ροές της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για τη χρήση 1.1.2024 έως 31.12.2024.

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Άννα Σαΐπη

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ηρώ Χατζηγεωργίου

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Κουκής

Αρ.μητρώου Αδείας 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 27
1. Οικονομικές Καταστάσεις 31
1.1. Κατάσταση Οικονομικής Θέσης 31
1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων 32
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος 34
1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία 35
1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών 36
2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 37
3. Σύνοψη Ουσιωδών και Λοιπών Λογιστικών Πολιτικών 38
3.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων 38
3.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 38
3.3. Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές 41
3.3.1. Ενοποίηση 41
3.3.2. Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις 41
3.3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
3.3.4. Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση 43
3.3.5. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια 43
3.3.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 43
3.3.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 43
3.3.8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 45
3.3.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 45
3.3.10. Μετοχικό κεφάλαιο 45
3.3.11. Επιχορηγήσεις 45
3.3.12. Προβλέψεις 46
3.3.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 46
3.3.14. Αναγνώριση εσόδων 46
3.4. Λοιπές λογιστικές πολιτικές 47
3.4.1. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 47
3.4.2. Αποθέματα 47
3.4.3. Προκαταβολές μισθωμάτων 48
3.4.4. Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζομένους 48
3.4.5. Μισθώσεις 49
3.4.6. Δάνεια 50
3.4.7. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος 50
3.4.8. Διανομή μερισμάτων 51
3.4.9. Αναταξινομήσεις 51
3.5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις 51
4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου 53
4.1. Κίνδυνος αγοράς 54
4.1.1. Συναλλαγματικός κίνδυνος 54
4.1.2. Κίνδυνος τιμών 54
4.1.3. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων 54
4.2. Πιστωτικός κίνδυνος 54
4.3. Κίνδυνος ρευστότητας 55
4.4. Εκτίμηση εύλογων αξιών 55
5. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 56
5.1. Ενσώματα πάγια και Δικαιώματα χρήσης παγίων 56
5.1.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία 56
5.1.2. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 57
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα 58
5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 62
5.4. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις 63
5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 65

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων ... 65
5.7. Αποθέματα ... 66
5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις ... 66
5.9. Λοιπές απαιτήσεις ... 67
5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις ... 68
5.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 68
5.12. Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση ... 68
5.13. Μετοχικό Κεφάλαιο ... 69
5.14. Λοιπά αποθεματικά ... 69
5.15. Αποτελέσματα εις νέον ... 70
5.16. Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 71
5.17. Λοιπές προβλέψεις ... 72
5.18. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα ... 73
5.19. Δανειακές υποχρεώσεις ... 73
5.20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 74
5.21. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ... 75
5.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ... 75
5.23. Λοιπές υποχρεώσεις ... 76
5.24. Κύκλος εργασιών ... 76
5.25. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών ... 77
5.26. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως ... 77
5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης ... 78
5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως ... 78
5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα ... 78
5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 78
5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης ... 79
6. Λοιπά Πληροφοριακά Στοιχεία ... 79
6.1. Μερίσματα ... 79
6.2. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις ... 79
6.3. Δεσμεύσεις ... 83
6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 83
6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων ... 85
6.6. Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων ... 86

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 1.1.2024 – 31.12.2024

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 2024 και παρακαλούμε για την έγκρισή τους.
Όπως θα αναλυθεί παρακάτω η χρήση 2024 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 31.12.2024 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
- η βέλτιστη αξιοποίηση και διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαθέτει, μέσα από διαφανείς, βιώσιμες και σύγχρονες πρακτικές, προσδίδοντας υπεραξία στο μέτοχο και προάγοντας τα οφέλη του κοινωνικού συνόλου

Α.2. Όργανα της Εταιρείας

Τα όργανα της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση του Μοναδικού Μετόχου, το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Ελεγκτές.

Διοικητικό Συμβούλιο

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

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από 01.01.2024 έως 31.12.2024 διαμορφώθηκε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
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 κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε παραίτηση στις 31.05.2024.*

Σήμερα η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη*	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
**Ανθή Τροκούδη	Μη εκτελεστικό μέλος

**Η κα Α. Σαΐπη ορίστηκε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23.07.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Γ. Αναστασιάδη (23.07.2025) μέχρι τη λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Καταστατικού.*
***Η κα Α. Τροκούδη ορίστηκε μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 03.04.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Σ. Ρουβά (01.03.2025) για το υπόλοιπο της θητείας του.*

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

<u>Άννα Σαΐπη, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων, Μη Εκτελεστικό Μέλος</u>
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.

<u>Ηρώ Χατζηγεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ</u>
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.

<u>Θεόδωρος Γκλαβάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου</u>
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.

Ανθή Τροκούδη, Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Είναι Διευθύντρια Επικοινωνίας & Βιωσιμότητας στο Υπερταμείο από το 2021. Διαθέτει πάνω από 25 χρόνια εμπειρίας στον τομέα της επικοινωνίας και της βιωσιμότητας. Πριν την ένταξή της στο Υπερταμείο, υπηρέτησε στον ίδιο ρόλο στον Όμιλο Olympia, όπου ηγήθηκε των λειτουργιών επικοινωνίας και βιωσιμότητας σε ένα διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει τους τομείς αποθήκευσης ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, λιανικής & ηλεκτρονικού εμπορίου και λογισμικού, σε 8 χώρες. Έχει εκτενή εμπειρία σε θέματα διαχείρισης και επικοινωνίας σε συγχωνεύσεις και εξαγορές (M&As) καθώς και αρχικές δημόσιες προσφορές (IPOs). Έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου των Εταιρικών Υποθέσεων της Ελληνικής Εταιρίας Διοίκησης Επιχειρήσεων (ΕΕΔΕ), ενώ είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Hellenic Impact Investing Network. Επιπλέον, διατελεί Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της νεοσύστατης Ένωσης Επαγγελματιών Εταιρικών Υποθέσεων (CAPA).

Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων

Η σύνθεση της ΕΕΚ την 01η.01.2024 είχε ως εξής:

Άννα Σαΐπη	Πρόεδρος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Κοσμάς Λιάρος	Μέλος ΕΕΚ - Πάροχος ανεξάρτητων υπηρεσιών
Σπυρίδων Ρουβάς	Μέλος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Η σύνθεση της ΕΕΚ από 09.04.2024 είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη	Πρόεδρος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Κοσμάς Λιάρος	Μέλος ΕΕΚ - Πάροχος ανεξάρτητων υπηρεσιών
Μαρία Ιωαννίδου	Μέλος ΕΕΚ - Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (ΜΕΕ) είναι ανεξάρτητη και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων 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

Η Οργανωτική Δομή περιλαμβάνει τις κάτωθι Διευθύνσεις και αυτοτελείς Τομείς 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
- Τομέας Διαχείρισης Κινδύνων
- Τομέας Μάρκετινγκ, Επικοινωνίας & Βιωσιμότητας
- Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Υπεύθυνος Προστασίας Δεδομένων

Α.4. Απολογισμός χρήσης 2024

1. Εξέλιξη των Εργασιών Εταιρείας

Ο Κύκλος Εργασιών της Εταιρείας ανήλθε την κλειόμενη χρήση στο ποσό των 61,44 εκατ. έναντι ποσού 55,54 εκατ. την προηγούμενη χρήση (+10,62%). Τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρείας και κατά το 2024 παρουσιάζουν αύξηση κατά 10,16% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το Λειτουργικό Κόστος της Εταιρείας ανήλθε το 2024 σε 47,04 εκατ. έναντι 52,41 εκατ. τη χρήση 2023 και αναλύεται παρακάτω.

	Εταιρεία		
ποσά σε χιλ. €	**2024**	**2023**	**Μεταβολή**
Κόστος Πωληθέντων	17.843	17.368	475
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	14.098	13.879	220
Έξοδα Λειτουργίας Πωλήσεων	2.533	2.836	(303)
Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης	9.331	11.135	(1.804)
Άλλα Έξοδα Εκμετάλλευσης	3.232	7.191	(3.960)
Λειτουργικό Κόστος	**47.037**	**52.409**	**(5.372)**

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας ανήλθαν σε 54,70 εκ. έναντι κερδών ύψους 47,01 εκατ. το 2023. Η μεταβολή αυτή προέρχεται κυρίως από την αύξηση εσόδων κατά 5,9 εκ.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2024 σε 7,18 εκατ., τα οποία αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους και τόκους υπερημερίας, έναντι 5,65 εκατ. το 2023. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν το 2024 σε 400 χιλ. έναντι 389 χιλ. το 2023.

Τα κέρδη μετά από φόρους της Εταιρείας διαμορφώθηκαν την κλειόμενη χρήση σε 61,49 εκατ. έναντι κερδών ύψους 52,27 εκατ. την προηγούμενη χρήση, σημειώνοντας θετική μεταβολή 9,22 εκατ.. Εάν δεν ληφθούν υπόψη οι Λοιπές Προβλέψεις Εκμετάλλευσης τότε τα αντίστοιχα μεγέθη ανέρχονται σε 70,82 εκατ. το 2024 έναντι 63,41 εκατ. το 2023.

2. Εξέλιξη του Ενεργητικού της Εταιρείας

Πάγια Εταιρείας

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2024 ανήλθαν σε 1.386 εκατ. έναντι 1.344 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 23 εκατ. , καθώς και στην θετική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά 31 εκατ..

Κατά τη χρήση 2024, 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 31.12.2024 ανήλθαν σε 41,59 εκατ. έναντι 43,16 εκατ. την 31.12.2023. Από αυτές, ποσό 6,10 εκατ. (2023: 12,70 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 5.19 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Επιπρόσθετα, ποσό ύψους € 22,39 εκατ. αφορά μακροπρόθεσμή απαίτηση αναφορικά με την πώληση του ακινήτου στη περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά. Η Εταιρεία προχώρησε σε χορήγηση δανείου στην συγγενή της εταιρεία NORTH STAR ENTERTAINMENT ΑΕ συνολικού ύψους € 6.2 εκατ..

Οι Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις (Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις & Λοιπές απαιτήσεις) αποτελούν σημαντικό μέρος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού. Συγκεκριμένα, την 31.12.2024 οι απαιτήσεις της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των 21,92 εκατ. έναντι 22,90 εκατ. την 31.12.2023.

3. Εξέλιξη του Παθητικού της Εταιρείας

Ίδια Κεφάλαια Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν την 31.12.2024 στο ποσό 1.136 εκατ. έναντι ποσού 1.057,50 εκατ. της χρήσης 2023. Η μεταβολή των ιδίων κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στα αποτελέσματα χρήσης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια της χρήσης 83 επενδυτικά ακίνητα, που περιήλθαν στην κυριότητα της ΕΤΑΔ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4389/2016, αναγνωρίστηκαν στην εύλογη αξία τους από την οποία προέκυψε αύξηση του αποθεματικού κατά 23 εκατ..

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των 309,05 εκατ., το οποίο παρέμεινε αμετάβλητο από τη προηγούμενη χρήση.

Υποχρεώσεις Εταιρείας

Την 31.12.2024 οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε 450,86 εκατ. έναντι 458,93 εκατ. την 31.12.2023. Αναλυτικότερα την 31.12.2024 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ανήλθαν στο ποσό των 57,90 εκατ. (2023: 56,44 εκατ.) και οι μακροπρόθεσμες στο ποσό των 392,96 εκατ. (2023: 402,48 εκατ.). Η μείωση των μακροπροθέσμων οφείλεται κυρίως σε αποπληρωμές των δανείων που προέκυψαν κατά την τρέχουσα χρήση.

Από τις παραπάνω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 6,10 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 6,61 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. Με εξαίρεση την τρέχουσα χρήση, όπου η συγγενής εταιρεία «ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.» παρουσιάζεται ως «Περιουσιακό στοιχείο προοριζόμενο για πώληση» δεδομένου της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 3/12/2024 να προχωρήσουν με την πώληση των μετοχών.

	ΟΜΙΛΟΣ			
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2024**	**%**	**31/12/2023**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	205.755.394	13,03%	172.116.068	11,40%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.372.771.040	86,97%	1.337.137.279	88,60%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	250,11%	1.050.327.427	228,87%
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.396		458.925.919	
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.396	28,56%	458.925.920	30,41%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	71,44%	1.050.327.427	69,59%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038	82,15%	1.050.327.427	78,55%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.372.771.040		1.337.137.279	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	58.696.899	5,21%	49.457.687	4,71%
Ίδια κεφάλαια	1.127.664.038		1.050.327.427	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	54.703.563	3,47%	47.010.252	3,11%
Σύνολο ενεργητικού	1.578.526.434		1.509.253.347	
Ταμειακά διαθέσιμα	176.201.209	304,31%	147.682.069	261,66%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.902.594		56.440.975	

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	**31/12/2024**	**%**	**31/12/2023**	**%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	200.725.261	12,65%	172.116.068	11,35%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.454.063	87,35%	1.344.310.084	88,65%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	252,03%	1.057.500.232	230,43%
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.393		458.925.920	
Σύνολο υποχρεώσεων	450.862.393	28,41%	458.925.920	30,26%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	71,59%	1.057.500.232	69,74%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931	81,96%	1.057.500.232	78,66%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.454.063		1.344.310.084	
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελ. χρήσεως προ φόρων από συνεχιζ. δραστηριότητες	61.487.967	5,41%	52.272.038	4,94%
Ίδια κεφάλαια	1.136.316.931		1.057.500.232	
Λειτουργικά κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	54.703.563	3,45%	47.010.252	3,10%
Σύνολο ενεργητικού	1.587.179.324		1.516.426.152	
Ταμειακά διαθέσιμα	176.201.209	304,31%	147.682.069	261,66%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.902.591		56.440.975	

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 δώδεκα (12) εκμεταλλεύσεις, συμπεριλαμβανομένου και του Κεντρικού Καταστήματος της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι ίδιες εκμεταλλεύσεις λειτουργούν ως Επιχειρηματικές Μονάδες 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 / Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας:

	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ / ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ
1.	Κεντρικό Κατάστημα, Αθήνα
	Μαρίνες
2.	Μαρίνα Θεσσαλονίκης
	Ιαματικές Πηγές
3.	Ιαματική Πηγή Αιδηψού, Εύβοια
4.	Ιαματική Πηγή Καϊάφα, Ηλεία
5.	Ιαματική Πηγή Υπάτης, Φθιώτιδα
	Χιονοδρομικά Κέντρα
6.	Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, Βοιωτία
7.	Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα, Πέλλα
	Κάμπινγκ
8.	Κάμπινγκ Ασπροβάλτας, Θεσσαλονίκη
	Λοιπές Εκμεταλλεύσεις
9.	Μουσείο Αχίλλειο, Κέρκυρα
10.	Σπήλαια Διρού, Λακωνία
11.	Ακτή Βουλιαγμένης, Αττική
12.	Μπούρτζι, Ναύπλιο

Την 31.12.2024 - 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 Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, το οποίο έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις και οδηγίες της Μετόχου ΕΕΣΥΠ Α.Ε..

Το σύστημα υλοποιείται μέσω μίας σειράς Πολιτικών (Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και Δωροδοκίας, Πολιτική Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων, Πολιτική Αναφορών _ Whistleblowing και Πολιτική κατά της Βίας και Παρενόχλησης).

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.

Εντός του 2024 υλοποιήθηκε διαδικτυακό εκπαιδευτικό πρόγραμμα στο σύνολο του προσωπικού, το οποίο περιλάμβανε θεωρητικές ενότητες αναφορικά με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο του GDPR, case studies βάσει των επιμέρους λειτουργικών δραστηριοτήτων της Εταιρείες, καθώς και εξέταση αξιολόγησης γνώσεων.

Α.11. Έργα και δράσεις της Εταιρείας κατά το οικονομικό έτος 2024

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.
- Έργο Χαρτογράφησης, κατηγοριοποίησης, αξιολόγησης, αποτίμησης και ωρίμανσης για έως 36.000 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ

Πιστωτικός έλεγχος - Ληξιπρόθεσμες Οφειλές

Κατά τη διάρκεια του 2024, σημαντική πρόοδος συντελέστηκε στη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Πιο συγκεκριμένα, με την εντατικοποίηση των διαδικασιών πιστωτικού ελέγχου και είσπραξης οφειλών, η Εταιρεία προχώρησε:

- Είσπραξη ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 9,4 εκατ.
- 6 διακανονισμοί ληξιπρόθεσμων οφειλών ποσού περίπου 0,802 εκατ.
- 7 βεβαιώσεις οφειλών κατά ΚΕΔΕ συνολικού ποσού περίπου 7,222 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 2024, 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.

Νέες Μισθώσεις Ακινήτων

Προκηρύχθηκαν κατά την διάρκειας χρήσης του το 2024, 11 Ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την εκμίσθωση των κάτωθι ακινήτων :

- Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Κριεζώτου 16 στο Κολωνάκι
- Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος εντός του Φρουρίου Μπούρτζι Ναυπλίου
- Ιαματική Πηγή Υπάτης / Κατάστημα 1
- Κατάστημα με ζώνη αιγιαλού παραλίας στις Αλυκές Αναβύσσου (άκυρος)
- Εγκατάστασεις και υδάτινο στοιχείο Λίμνης Καϊάφα για θαλάσσιο σκι (άκυρος)
- Ακίνητο στον Νομό Ηρακλείου, στην περιοχή Γουργουθιά Εντός Οικισμού Λιμεν. Χερσονήσου.
- Τμήμα Ζώνης Γ1-6 εντός Κτήματος Φαναρίου Κομοτηνής
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Σχολές Χιονοδρομίας
- Λίμνη Καϊάφα Κωδ. Διαγωνισμού: Q109714-SMR
- Λίμνη Καϊάφα Κωδ. Διαγωνισμού: Q109714-WNTR
- Κατάστημα Ενοικίασης Εξοπλισμού Σκι & Εναλλακτικών Δραστηριοτήτων Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα

Από τους παραπάνω ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς ολοκληρώθηκαν με την **υπογραφή σύμβασης** οι ακόλουθοι:

- Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Κριεζώτου 16 στο Κολωνάκι
- Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: 4 Σχολές Χιονοδρομίας
- Κατάστημα Ενοικίασης Εξοπλισμού Σκι & Εναλλακτικών Δραστηριοτήτων Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
- Τμήμα Ζώνης Γ1-6 εντός Κτήματος Φαναρίου Κομοτηνής

Για τους υπόλοιπους ανάδοχοι έχουν προκύψει και αναμένεται η υπογραφή των συμβάσεων.

Νέες Μισθώσεις τμημάτων αιγιαλού και παραλίας

Μετά την επιστροφή του δικαιώματος διαχείρισής τους από την ΕΤΑΔ με νομοθετικής ρύθμισης τον Μάρτιο 2023, ανακοινώθηκαν 11 ηλεκτρονικοί πρόσκληση για μίσθωση τμημάτων αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηρισθεί ως Τουριστικά Δημόσια Κτήματα (ΤΔΚ), για τα κάτωθι τμήματα:

- Τμήμα 1 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου-άκυρος
- Τμήμα 2 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 3 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 4 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 5 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 6 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Τμήμα 7 του Τουριστικού Δημοσίου Κτήματος – Αιγιαλού Δαμνόνι Ρεθύμνου
- Πάνορμος Μυλοποτάμου, τμήμα αιγιαλού,
- Λησταρχείο Κέρκυρας, τμήμα αιγιαλού, θαλάσσια μέσα αναψυχής
- Καμπινγκ Ασπροβάλτας: Εκμίσθωση αιγιαλού & τοποθέτηση καντίνας
- Αγυιά Πατρών, τμήμα αιγιαλού

Τέλος βάση της απόφασης της εταιρείας για την παροχή υποστήριξης προς το **Δήμο Σκιάθου**, πραγματοποιήθηκαν 11 διαγωνισμοί για την περαιτέρω παραχώρηση (υπομίσθωση) τμημάτων αιγιαλού/παραλίας έμπροσθεν του ακινήτου «Κτήμα Κουκουναριών Σκιάθου» (ΑΜ ΕΤΑΔ 112697), της από 7.6.2016 κύριας Σύμβασης παραχώρησης μεταξύ της ΕΤΑΔ και Δήμου Σκιάθου.

Πέρα από τους διαγωνισμούς που προκηρύχθηκαν μέσα στο έτος, ολοκληρώθηκαν διαδικασίες υπογραφής συμβολαίων, διαγωνισμών που είχαν προκηρυχθεί προηγούμενα έτη.

- Κτηματική Μερίδα 1179 Ρόδου αξίας €49.613
- ΑΒΚ 6 Ηρακλείου (τμήμα Β) αξίας €88.000
- 9 μικρών ακινήτων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η διαγωνιστική διαδικασία το 2020 σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη συνολικής αξίας €976.000.

Απευθείας Συμβάσεις Μίσθωσης
- Τμήματος του ακινήτου με ΑΒΚ 435ΔΑ Ελευσίνας με αναδρομική ισχύ (υπογραφή συμβάσης εντός 2025) με Ετήσιο Έσοδο €135.000
- Τμήματα των ΑΒΚ 119 και 3429 Καβάλας (ΑΠΕ)
- Τμήματα ακινήτου ΑΒΚ 1183 Αχαΐας (ΑΠΕ)
- 3 Ακίνητα συνολικής έκτασης 1.875,00 τ.μ εντός του Δήμου Φλώρινας
- ΑΒΚ960 Κω Έσοδο €43.512
- Τμήμα ΤΔΚ Παραλιακή Περιοχή – Καζίνο Ρόδου Έσοδο €21.700
- Τμήμα ΤΔΚ Θέση Ιξιά Ρόδου Έσοδο €7.000

Πωλήσεις Ακινήτων
Κατά τη διάρκεια του 2024, η εταιρεία συνέχισε το πρόγραμμα εκποίησης μέσω ηλεκτρονικών διαγωνισμών (e-auction). Προκηρύχθηκαν 2 ηλεκτρονικοί πλειοδοτικοί διαγωνισμοί για την πώληση, των εξής ακινήτων:
- Γουργουθιά Λιμ. Ηρακλείου - ΠΩΛΗΣΗ με έσοδο €600.000
- Μαρούσι Κεραμοπλάστες – ΠΩΛΗΣΗ – Άγονος
- Ολοκληρώθηκαν επίσης πωλήσεις από διαγωνισμούς που προκηρύχθηκαν προηγούμενα έτη:
- πώλησης ποσοστού συγκυριότητας 11,48% εξ αδιαιρέτου για 5 ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης με έσοδα συνολικά €411.500
- ΑΒΚ 317 Διαμέρισμα στο Νέο Ηράκλειο Αττικής, €46.000
- ΑΒΚ 140Π Διαμέρισμα στην Καλλιθέα Αττικής, €72.000

και υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης και μεταβίβασης κυριότητας για το ακίνητο με ΑΒΚ 3136 Αθηνών.

Τέλος εντός του 2024 **αποφασίστηκαν οι απευθείας πωλήσεις** των ακινήτων (υπογραφή συμβολαίου εντός 2025) α) ΑΒΚ 1569 Π. Φάληρο με τελικό έσοδο 345.000 € και του β) ΑΒΚ1590-1564 Ρόδου Έσοδο €485.000

Παραχωρήσεις με αντάλλαγμα
Κατά την χρήση του 2024 ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες παραχώρησης χρήσεις ακινήτων με αντάλλαγμα στους εξής Δήμους με συνολικό ετήσιο έσοδο 181.667,92€ :

- ΑΒΚ 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47 ΧΑΝΙΩΝ (Φρούριο Ιτζεδίν) – Δήμος Χανίων
- ΑΒΚ 210 Λακωνίας, 632,20 τ.μ για διέλευση και πρόσβαση – Δήμος Μονεμβασιάς
- ΑΒΚ 39 Βόνιτσας, 35.025,31 τ,μ για διαφύλαξη και ανάδειξη φυσικού κάλλους- Δήμος Άκτιου – Βόνιτσας
- ΤΔΚ Αργοστολίου, 3.896,61 τ.μ για τραπεζοκαθίσματα, ομπρελοκαθίσματα – Δήμος Αργοστολίου
- Παραλιακή έκταση στη Βούλα 73.832 τ.μ για εμπορική εκμετάλλευση – Δήμος Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης
- ΑΒΚ 2634 Θεσσαλονίκης 24.000,00 τ.μ για χώρους αναψυχής και αθλητικών δραστηριοτήτων- Δήμος Δέλτα
- ΑΒΚ 435 Χανίων 2.708,37 τ.μ για στέγαση Δημαρχείου – Δήμος Χανίων
- ΑΒΚ 3473 Καβάλας, 430 τ.μ & 99,60 τ.μ για εξυπηρέτηση αναγών του Δήμου – Δήμος Καβάλας

Συνολικά, το έτος 2024 υπογράφηκαν 188 νέες Συμβάσεις εκμίσθωσης ή παραχώρησης με αντάλλαγμα.

Παρατάθηκαν (33) συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 383 Πιερίας - τμήμα έκτασης 524,70 τ.μ.
- ΑΒΚ 369, ΑΒΚ 381 Πιερίας - τμήμα έκτασης 356,13 τ.μ του ΑΒΚ 369, τμήμα έκτασης 119,36 τ.μ του ΑΒΚ 369 και τμήμα έκτασης 993,27 τ.μ του ΑΒΚ 381
- Τμήμα έκτασης και παλαιού αιγιαλού 600 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α4)
- Τμήμα έκτασης και παλαιού αιγιαλού 600 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α3)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού, παραλίας και αιγιαλού 500 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου Αττικής (θέση Α1)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 1.105 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α1)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού και παραλίας 696,74 τ.μ. στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α2)
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού και παραλίας και αιγιαλού 576,16 τ.μ.στις Αλυκές Αναβύσσου (όμορο στη θέση Α5)
- ΑΒΚ 3861 Ρόδου - τμήμα έκτασης 2.011,77 τ.μ.
- ΑΒΚ 424 Σάμου - τμήμα έκτασης 221.634,00 τ.μ.

- ΑΒΚ 34 Πάρου - τμήμα έκτασης 689,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 34 Πάρου - τμήμα έκτασης 1.006,33 τ.μ.
- ΑΒΚ 20591 Σύμης - τμήμα έκτασης 213,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 214 Χαλκιδικής - τμήμα έκτασης 9.728,00 τ.μ.
- Δύο τμήματα αιγιαλού 3.700,00 τ.μ. στα Σύβοτα Θεσπρωτίας
- Έκταση 18.351,00 τ.μ. στα Σύβοτα Θεσπρωτίας
- ΑΒΚ 1932, 1933 Ροδόπης - αγροτεμάχια 320.709,00 τ.μ.
- Εγκατάσταση Νο1 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 17,64 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 1/"Κελάρια 1950"
- Εγκατάσταση Νο2 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 16,80 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 2/"Κελάρια 1950"
- Εγκατάσταση Νο3 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται α) Στεγασμένο χώρο 16,80 τ.μ. στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 3/"Κελάρια 1950
- Εγκατάσταση Νο4 εντός των εγκαταστάσεων της Ε.Μ. ΧΚΠ η οποία αποτελείται από: α) Στεγασμένο χώρο 17,64 τ,μ, στον ισόγειο χώρο Φτερόλακα 1850 και β) Υπαίθριο χώρο επιφάνειας 9,00 τ.μ. στη Θέση 4/"Κελάρια 1950
- Κατάστημα ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται: (α) χώροι 174,55 τ.μ. & 30,55 τ.μ. στο ισόγειο του κτιρίου ΚΕΛΑΡΙΑ 1750 και (β) χώρος 105,34 τ.μ. στο ισόγειο του κτιρίου ΦΤΕΡΟΛΑΚΚΑ 1850
- Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων πλατείας πρωτομαγιάς Αττικής
- Έκταση στη θέση Αρνόβρυση ΧΚΠ ΒΟΙΩΤΙΑΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 2085)
- Χώρος στο ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 2204_GAL_0990)
- Χώρος στο ΠΑΝΘΕΣΣΑΛΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ για Σταθμό Βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 4503_2004_VOL)
- Χώρος στο ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΑΕ KWON DO ΦΑΛΗΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ για Σταθμό βάσης κινητής τηλεφωνίας (Σ/Β 0563_2004_TKD)
- ΑΒΚ 2926 Αττικής - κατάστημα 173,27 τ.μ.
- ΑΒΚ 16 Αττικής - κατάστημα 52 τ.μ.
- ΑΒΚ 1656 Αττικής – τμήμα 5.140 τ.μ.
- ΑΒΚ 2303 Γλυφάδας Αττικής - τμήμα 1.130 τ.μ

Τροποποιήθηκαν οι (25) συμβάσεις μίσθωσης/παραχώρησης των εξής ακινήτων:

- Τμήμα αιγιαλού και παραλίας ΤΔΚ 168,36 τ.μ. στην Ακτή Μιαούλη Ρόδου
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 237,65 τ.μ στο ακίνητο Α21 Σερίφου
- Τμήμα παλαιού αιγιαλού 73,13 τ.μ. στο ΑΒΚ 173 Λέσβου
- Κατοικία 116,30 τ.μ, στο ΑΒΚ 418Α Ξάνθης
- Αγρόκτημα 100.000,00 τ.μ στο ΑΒΚ 6127 Σερρών
- Αγροτεμάχιο 9.267 τ.μ. στο ΑΒΚ 4884 Φλώρινας
- Αγροτεμάχιο 19.552 τ.μ. στο ΑΒΚ 1901 Ροδόπης
- ΑΒΚ 10567 Ρόδου – τμήμα 750,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 161 Ερμιονίδας Αργολίδας - έκταση 217,90 τ.μ.
- ΑΒΚ 106 Μήλου - τμήμα 53,27 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 1.637,36 τμ στο Μαύρο Λιθάρι Αναβύσσου
- Κτίσμα εμβαδού 176,40 τ.μ. στο ΑΒΚ 3581 Ξάνθης
- ΑΒΚ 2648 Αττικής - Θέατρο «Τζένη Καρέζη»
- ΑΚ 4885 Κοζάνης - έκταση 330.557,26 τ.μ.
- ΑΚ 4889 Κοζάνης - έκταση 157.727,38 τ.μ.
- ΑΚ 16291 Κοζάνης - 223.095,61τ.μ.
- ΑΚ 4880 Κοζάνης - 445.600,45 τ.μ.
- ΑΚ 4883 Κοζάνης - 595.630,32 τ.μ.
- ΑΚ 4884 Κοζάνης - 97.003,14 τ.μ.
- ΑΒΚ 10 Μυκόνου - τμήμα 680,92 τ.μ.
- Τμήμα αιγιαλού 376,03 τ.μ. στη Δασιά Κέρκυρας
- Τμήμα αιγιαλού 342,42 τ.μ. στον Ορνό Μυκόνου
- Αγροτεμάχιο 5.185 τ.μ στο ΑΒΚ 4886 Φλώρινας

- Αγροτεμάχιο ΑΒΚ 10.000,00 τ.μ. στο 4886 Φλώρινας
- ΑΒΚ 518 Κέρκυρας - Οικόπεδο με κτίσμα

Αποβλήθηκαν (4) μεγάλοι και συστηματικοί μεγαλοοφειλέτες των εξής ακινήτων:
- Ξενία Ουρανούπολης Χαλκιδικής
- Ξενία Δράμας
- Ξενία Δελφών Φωκίδας
- Τουριστικό Περίπτερο Αβδήρων Ξάνθης

Καταγγέλθηκαν (3) συμβάσεις μίσθωσης των εξής ακινήτων:
- Επισιτιστικά τμήματα εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι χώροι στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1750» και στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1950».
- Κατάστημα ενοικίασης, συντήρησης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ – Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι χώροι στη θέση «ΚΕΛΑΡΙΑ 1950».
- Επισιτιστικά τμήματα εντός της Ε.Μ. ΧΚΠ - - Στο μίσθιο περιλαμβάνονται στεγασμένοι, αίθριοι και εξωτερικοί χώροι στη θέση «ΦΤΕΡΟΛΑΚΑ 1850»

Λύθηκαν (32) συμβάσεις μίσθωσης και ανακλήθηκαν οι συμβάσεις παραχώρησης των εξής ακινήτων:
- ΑΒΚ 188 Χανίων - κτίσμα 29 τ.μ.
- ΑΒΚ 339 Χανίων - τμήμα 289,58 τ.μ.
- ΑΒΚ 476 Θήρας Κυκλάδων - τμήμα 183,70 τ.μ.
- ΑΒΚ 77 Τήνου Κυκλάδων - τμήμα 150 τ.μ.
- ΑΒΚ 3490 Θάσου Καβάλας - τμήμα 117,77 τ.μ.
- ΑΒΚ 173 Λέσβου - τμήμα 78,02 τ.μ.
- ΑΒΚ 3299 Καβάλας - έκταση 50,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 3206 Θεσσαλονίκης - έκταση 15.905,62 τ.μ.
- ΑΒΚ 2849 Θεσσαλονίκης – έκταση 600 τ.μ.
- Κτηνιατρική κλινική Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου Μαρκόπουλου Αττικής
- ΑΒΚ 16 Πρεβέζης - έκταση 639 τ.μ.
- ΑΒΚ 2148 Κορινθίας - έκταση 947,89
- ΑΒΚ 600 & 601 Αττικής - εκτάσεις 8.000,00 τ.μ. και 2.245,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 2047 Αττικής – τμήμα 280,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 169 Τρικάλων – τμήμα 100,00 τ.μ.
- Ιαματική Πηγή Θερμοπυλών - τμήμα 120 τ.μ.
- ΑΒΚ 1478 Πέλλας – τμήμα 125,95 τ.μ. και 12,87 τ.μ.
- ΑΒΚ 151 Λάρισας – έκταση 550,00 τ.μ.
- ΑΒΚ 314 Αιτωλοακαρνανίας - τμήμα 289,92 τ.μ.
- ΑΒΚ 309 Λακωνίας – τμήμα 165 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 97,88 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 99,47 τ.μ.
- ΑΒΚ 9 Έβρου - τμήμα 198,64 τ.μ.
- ΑΒΚ 20 Καρδίτσας - οικόπεδο έκτασης εμβαδού 10.640 τ.μ. με κτίσμα
- ΑΒΚ 405 Φθιώτιδας - Αγροτεμάχιο 2.664,5 τ.μ.
- ΑΒΚ 2333 Σερρών - έκταση 616,6 τ.μ.
- ΑΒΚ 403 Χανίων - έκταση 12 τ.μ.
- ΑΒΚ 650, 659, 685 685Β Λαυρεωτικής Αττικής - κατάστημα 114,74 τ.μ με υπαίθριο χώρο
- ΑΒΚ 43 Πάρου - τμήμα 34,80 τ.μ.
- Παλαιοί Αιγιαλοί στο ΑΒΚ 3297, ΑΒΚ 3298, ΑΒΚ 3300 και ΑΒΚ 3301
- Τελωνείο Χίου στο ΑΒΚ 26 & ΑΒΚ 27 Χίου
- ΑΒΚ 242Π Αττικής - διαμέρισμα 47,54 τ.μ.

Κατά τη διάρκεια του έτους, η εταιρεία διαχειρίστηκε 1394 συμβάσεις μίσθωσης και 1414 συμβάσεις παραχώρησης.

Διαγωνισμός για την Ανέλκυση Ναυαγίων:
Ολοκληρώθηκε η διαγωνιστική διαδικασία ανέλκυσης ναυαγίων στη Μαρίνα Ζέας

Αυτοψίες:
Κατά τη διάρκεια της χρήσης η εταιρεία προχώρησε σε 411 επιτόπιες αυτοψίες

Α.13 Μητρώο:

– **Έργο Χαρτογράφησης, κατηγοριοποίησης, αξιολόγησης, αποτίμησης και ωρίμανσης για έως 36.000 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ.**

Έναρξη συνεργασίας τον 10/2024 με τον PMO του εν θέματι έργου, με καθημερινή συμμετοχή και συνδρομή στην πορεία των εργασιών του (Καθορισμός κριτηρίων επιλογής ακινήτων, κριτηρίων αξιολόγησης υφιστάμενης πληροφορίας Μητρώου ΕΤΑΔ, προσδιορισμός περιεχομένου πρόσκλησης RFP για την σύναψη εκτελεστικών συμβάσεων σε συνέχεια της συμφωνίας πλαίσιο).

– **Ολοκλήρωση του Έργου: «Παροχή Τεχνικών Υπηρεσιών για την Συσχέτιση ακινήτων Κυριότητας, Αρμοδιότητας και Διαχείρισης ΕΤΑΔ ΑΕ με στοιχεία περιοχών Λειτουργούντος Κτηματολογίου και Υπό Κτηματογράφηση»**

Μερικά απ' τα σημαντικά, αποτελέσματα του συγκεκριμένου έργου είναι τα εξής:

- Διορθωμένες γεωμετρίες ακινήτων προς ενημέρωση του GIS της ΕΤΑΔ.
- Νέες γεωμετρίες ακινήτων για τα οποία δεν υπήρχε εντοπισμός τους στο GIS της ΕΤΑΔ.
- Ακίνητα προς έλεγχο Μεταγραφής τους στην ΕΤΑΔ, σύμφωνα με τις διορθωμένες γεωμετρίες και θέσεις τους.
- Ακίνητα προς ενημέρωσης των Κτηματικών Υπηρεσιών για υποβολή δηλώσεων και λοιπών ενεργειών στο Κτηματολόγιο, σύμφωνα με επικαιροποιημένες γεωμετρίες και στοιχεία.
- Στατιστικά αποτελέσματα ιδιοκτησιακής και χωρικής κατάστασης των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ, στο Κτηματολόγιο.

– **Εφαρμογές και Έργα Ειδικού Σκοπού στο GIS**

- e-Coast: Διαλειτουργικότητα με ΓΓΠΣ και διαχείριση καταγγελιών σε real time. Δημιουργία report και ενημέρωση status καταγγελιών για μισθώσεις ή περιοχές διαχείρισης της ΕΤΑΔ.
- Site-Hppc: Υλοποίηση εφαρμογής GIS στο νέο site της ΕΤΑΔ και ενημέρωση για τους διαγωνισμούς των ακινήτων.
- Dashboards: Δημιουργία 7 πινάκων ελέγχου για τη διαχείριση και ανάλυση δεδομένων σχετικά με πολλούς τομείς της ΕΤΑΔ, όπως το χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ, τις διαχειριστικές πράξεις, τις μεταγραφές, τα αιτήματα των ιδιωτών, ανάλυση της γεωχωρικής πληροφορίας, τα ακίνητα που δεν είναι εντοπισμένα στο GIS και η δυνατότητα εντοπισμού τους και τέλος το πρόγραμμα εξυγίανσης της εταιρείας.
- Εφαρμογή αυτοψιών στο cloud: Υλοποίηση εφαρμογής και προσθήκη λειτουργικότητας geofence για real-time ενημερώσεις
- Εφαρμογή ΤΠΣ. Εφαρμογή για τη διαβίβαση και τον έλεγχο ανάρτησης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ).

– **Εξυγίανση Χαρτοφυλακίου:**

Εντός του 2024, η ΕΤΑΔ διαμόρφωσε την στρατηγική εξυγίανσης του Χαρτοφυλακίου της εστιάζοντας στις 3 βασικές κατηγορίες ακινήτων:

- Στα Επικίνδυνα & Εγκαταλελειμμένα ακίνητα
- Στα Κατεχόμενα & Καταπατημένα ακίνητα
- Στο Μη Εμπορικό Χαρτοφυλάκιο

επιδιώκοντας αντίστοιχα, τη διαχείριση του προβλήματος των επικίνδυνων και εγκαταλελειμμένων ακινήτων

- την προετοιμασία για την εφαρμογή του νόμου 5024/2023 περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων και
- την αποδέσμευση από το Χαρτοφυλάκιο ομάδων ακινήτων που δεν έχουν οικονομικό / εμπορικό αντικείμενο για την εταιρεία.

– **Ενέργειες για την εξυγίανση επικίνδυνων και εγκαταλελειμμένων ακινήτων**

Το 2024 συνεχίστηκε η διαδικασία που είχε ξεκινήσει στο τέλος του 2023, δηλαδή συστηματικής «καταγραφής» των ακινήτων τα οποία έχουν αναφορές ως επικίνδυνα ή έχουν έκθεση επικινδυνότητας ή εμφανίζουν εικόνα εγκατάλειψης ή / και χρήζουν δομικών επισκευών και ενισχύσεων.

Για τα ακίνητα αυτά [297] συλλέχθηκαν στοιχεία και επικαιροποιήθηκαν πληροφορίες, σε συνεργασία και με τις οικείες Κτηματικές Υπηρεσίες που αφορούσαν:

α) στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη φύση του δικαιώματος της ΕΤΑΔ επί εκάστου ακινήτου, σε συνδυασμό με το Κτηματολόγιο (ακίνητα που αποδίδονται σε τρίτους ή εμφανίζονται ως Αγνώστου ιδιοκτήτη) β) στη νομική κατάσταση και το καθεστώς διαχείρισης, γ) στην υφιστάμενη κατάσταση και την επικινδυνότητα (αυτοψία, τοποθέτηση σήμανσης, μέτρα προστασίας, έργα που έχουν γίνει, κλπ), δ) στο πολεοδομικό καθεστώς, περιορισμούς και δεσμεύσεις που διέπουν αυτά, ε) στις δυνατότητες αξιοποίησης και τυχόν καταγεγραμμένο ενδιαφέρον που έχει εκδηλωθεί από τρίτους, κ.ά. ώστε,

- να εξαιρεθούν της διαδικασίας κατ' αρχήν, ακίνητα για τα οποία η ΕΤΑΔ δεν φέρει ευθύνη και δεν έχει λόγο να προβεί σε οιαδήποτε δαπάνη, ενημερώνοντας παράλληλα την αρμόδια αρχή
- να ιεραρχηθούν και δρομολογηθούν οι απαιτούμενες ενέργειες για τη λήψη μέτρων και άρση της επικινδυνότητας, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο ή επιβάλλεται από τις Αρμόδιες Αρχές και
- να αξιολογηθούν και διατυπωθούν προτάσεις για την εξυγίανση / αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση τα ευρήματα του διενεργηθέντος ελέγχου

Συνοπτικά, σε σύνολο 297 ακινήτων με αναφορές επικινδυνότητας προέκυψαν τα εξής:
148 έφεραν χαρακτηρισμό ως Επικίνδυνα (έκθεση της αρμόδιας ΥΔΟΜ ή έκθεση τριμελούς επιτροπής επικινδύνων). Τα 121 από αυτά ελέγχθηκαν, οι ενέργειες και τα μέτρα που πρέπει να γίνουν και υποδεικνύονται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες δρομολογήθηκαν και σε κάποιες περιπτώσεις ολοκληρώθηκαν, ενώ 27 είναι υπό διερεύνηση από τεχνική άποψη.
Τα υπόλοιπα 149 ακίνητα, για τα οποία δεν υφίσταται έκθεση επικινδύνου της αρμόδιας ΥΔΟΜ, με βάση την πληροφορία που έχει συλλεχθεί αξιολογούνται και ιεραρχούνται οι περιπτώσεις που χρήζουν επισκευών, ώστε να αντιμετωπιστούν κι αυτές είτε άμεσα με ενέργειες προστασίας / άρσης τυχόν εντοπιζόμενου κινδύνου, είτε έμμεσα μέσω αξιοποίησης / διάθεσης / παραχώρησης του ακινήτου, είτε σε συνδυασμό αυτών.

– **Ενέργειες για την εφαρμογή του ν. 5024/2023 περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων**

Ενόψει της έναρξης εφαρμογής του νόμου περί εξαγοράς κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων, εντός του 2024 τέθηκαν εκ μέρους της ΕΤΑΔ στο Υπουργείο Οικονομικών και τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας ζητήματα εφαρμογής συγκεκριμένων διατάξεων που την αφορούσαν και σχετίζονταν με το αντάλλαγμα και την διαδικασία παροχής της συνδρομής της ΕΤΑΔ στην υλοποίηση του διοικητικού έργου της εξαγοράς των ακινήτων, αλλά και διευκρινίσεων που αφορούσαν στο εύρος και την παροχή της σύμφωνης γνώμης της εταιρείας.
Αναφορικά με το ζήτημα πρόβλεψης ανταλλάγματος της ΕΤΑΔ για τα ακίνητα του αρθ. 17 του ν.5024/2023 [:μη άρτια ή μη οικοδομήσιμα τμήματα δημοσίων ακινήτων, όμορα βιοτεχνικών, βιομηχανικών, αγροτικών, κτηνοτροφικών και τουριστικών επιχειρήσεων], στον ν. 5113/2024, ο οποίος τροποποίησε τον ν. 5024/2023, στο αρθ. 58 προβλέφθηκε η καταβολή ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) του τιμήματος στην ΕΤΑΔ.
Όσον αφορά στη διαδικασία, αναμένεται η έκδοση της προβλεπόμενης από την παρ. 5 του ν. 5024/2023 όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 59 του ν. 5113/2024, απόφασης του Υπουργού Οικονομικών.
Η έναρξη λειτουργίας του ΟΠΣ ξεκίνησε τέλη Σεπτεμβρίου του 2024 για ορισμένες περιοχές της χώρας και τέλη Οκτωβρίου για τις υπόλοιπες.
Επιπτώσεις που αναμένονται από την εφαρμογή του Νόμου για την ΕΤΑΔ, πέρα από την εξυγίανση του Χαρτοφυλακίου, είναι:

- Η επίλυση του διαχρονικού προβλήματος των καταπατημένων ακινήτων.
- Η απαλλαγή από δικαστικές διενέξεις και ότι αυτό συνεπάγεται
- Η εξασφάλιση εσόδων για την ΕΤΑΔ από την καταβολή ποσοστού επί του τιμήματος εξαγοράς.
- Η απαλλαγή από το διαχειριστικό κόστος των ακινήτων αυτών και λοιπές δαπάνες.
- Η θετική συμβολή της ΕΤΑΔ στην κοινωνία

Τέλος του 2024 η εταιρεία έλαβε τις 2 πρώτες αιτήσεις εξαγοράς.

Επιχειρηματικές Μονάδες

Οι σημαντικότερες πληροφορίες για τις Επιχειρηματικές Μονάδες της Εταιρείας για το 2024 παρατίθενται ως εξής:

• Ακτή Βουλιαγμένης: Σταθερά κερδοφόρα μονάδα. Το 2024 το σύνολο εισιτηρίων ήταν 440.385, αυξημένα κατά 16,4% και παρουσιάστηκε αύξηση 12,8% στο EBITDA. Η μονάδα πιστοποιήθηκε κατά ISO 45001
• Σπήλαια Διρού: Αύξηση κατά 15,6% στα έσοδα της μονάδας και κατά 5,4% στα εισιτήρια σε σχέση με το 2023. Η μονάδα για πρώτη φορά παρουσίασε κερδοφορία.
• Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού: Για την σεζόν 2024-2025 είχαμε αύξηση της επισκεψιμότητας (χιονοδρόμοι και επισκέπτες) κατά 47,5% φτάνοντας τους 180.076 σε σχέση με τους 122.000 την προηγούμενη περίοδο
• Μουσείο Αχίλλειο: Λειτουργία και τους 12 μήνες του έτους 2024 με νέα διευρυμένη διαδρομή στους κήπους. Σύνολο εισιτηρίων 265.335. Τα έσοδα της μονάδας ανήλθαν σε 1.269.146€.
• Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα: Αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 4,2%. Ένταξη της μονάδας σε πιλοτικό πρόγραμμα για τη μετεξέλιξή της σε μονάδα ESG πρότυπο. Στο πλαίσιο αυτό εκπονήθηκε εγχειρίδιο υγείας και ασφάλειας πελατών και εργαζομένων, πραγματοποιήθηκαν δράσεις για την τοπική κοινότητα, ενεργειακός έλεγχος και απόκτηση ISO 14001, τοποθετήθηκαν εντός του 2025 σταθμοί φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων
• Μαρίνα Θεσσαλονίκης: Αναπροσαρμογή του τιμοκαταλόγου τελών ελλιμενισμού από τον Σεπτέμβριο του έτους 2024 μετά από 10 έτη. Αύξηση κατά 12% στα έσοδα σε σχέση με το έτος 2023.

- Κάμπινγκ Ασπροβάλτας: Αύξηση κατά 39% στα ετήσια πακέτα διαμονής και αύξηση στα έσοδα κατά 15,5%
- Μπούρτζι Ναυπλίου: Για τον πρώτο χρόνο πλήρους λειτουργίας η επισκεψιμότητα της μονάδας έφτασε στα 100.000 άτομα.
- Ιαματικές Πηγές: 4μηνη λειτουργία εντός της καλοκαιρινής σεζόν και λειτουργία της ΙΠ Υπάτης τις γιορτές Χριστουγέννων, Πάσχα και 3μερα. Δημιουργία λογοτύπων και ιστοσελίδων για τις 3 ΙΠ
- Health & Safety Audit: Διενέργεια ελέγχου Υγείας και Ασφάλειας στις υπόλοιπες 3 Επιχειρηματικές Μονάδες της εταιρείας:
  - Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού
  - Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρα
  - Μπούρτζι Ναυπλίου

Α.14. Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών στο ΤΑΙΠΕΔ

Κατά το 2024 η ΕΤΑΔ τιμολόγησε το ποσό των 295 χιλ. για δαπάνες φύλαξης και συντήρησης ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ (κατά 31.12.2024 η ΤΑΙΠΕΔ συγχωνεύθηκε από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ), ποσό 39χιλ. για λοιπές υπηρεσίες δυνάμει της σύμβασης που έχει υπογραφεί μεταξύ των δύο εταιρειών.

Α.15. Υλοποίηση Χρηματοδοτούμενων Προγραμμάτων

Η ΕΤΑΔ διερεύνησε τη δυνατότητα συνέχισης της υλοποίησης των επενδυτικών της προγραμμάτων που ήταν ενταγμένα σε συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα (συνολικού ύψους 28,85 εκατ. στο ΕΣΠΑ 2014-2020) με ενέργειες δρομολόγησης της ολοκλήρωσης του εναπομείναντος τμήματος των εργολαβιών των οποίων οι συμβάσεις διαλύθηκαν με στόχο την επαναδημοπράτηση και 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. Με την από 25.04.2024 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυση της από 23.03.2021 Σύμβασης με την Ανάδοχο εταιρεία του υποέργου 1. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής. Με την από 20.11.2024 συνεδρίαση της Κυβερνητικής Επιτροπής Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας, το έργο «Αποκατάσταση και Ανάδειξη του Συγκροτήματος του Αχιλλείου στην Κέρκυρα» εγκρίθηκε και εντάχθηκε στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας. Η ΕΤΑΔ είναι σε συνεργασία με την Ε.Ε.ΣΥ.Π. για την επικαιροποίηση των μελετών και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας με σκοπό την επαναδημοπράτησή του.

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. Παράλληλα εκτελούνταν και 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. Στις 06.11.2024 αποφασίστηκε από την ΕΥΔ η ανάκληση της απόφασης ένταξης της πράξης. Με την από 20.11.2024 συνεδρίαση της Κυβερνητικής Επιτροπής Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας, το έργο «Αποκατάσταση και Αναβάθμιση των Κτηριακών Εγκαταστάσεων Σπήλαιων Διρού Ν. Λακωνίας» εγκρίθηκε και εντάχθηκε στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας. Η ΕΤΑΔ είναι σε συνεργασία με την Ε.Ε.ΣΥ.Π. για την ολοκλήρωση της επικαιροποίησης των μελετών και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας με σκοπό την επαναδημοπράτησή του.

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. Στις 06.11.2024 αποφασίστηκε από την ΕΥΔ η ανάκληση της απόφασης ένταξης της πράξης. Η ΕΤΑΔ είναι σε διαδικασία επικαιροποίησης των μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών και η/μ) και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας.

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» αποτελείται από 1 υποέργο με δικαιούχο την ΕΤΑΔ. Στις 22.07.2020 υπεγράφη η σύμβαση με την Ανάδοχο εταιρεία του έργου αρχικής διάρκειας 17 μηνών η οποία μετά από διαδοχικές τροποποιήσεις ως προς το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης παρατάθηκε έως την 19.09.2023. Η ανάδοχος υπέβαλε αίτημα διάλυσης της σύμβασης του έργου και με την από 27.06.2024 απόφαση του ΔΣ εγκρίθηκε η διάλυσή της. Το έργο στο βαθμό που ολοκληρώθηκε βρίσκεται σε διαδικασία οριστικής παραλαβής. Υποβλήθηκε πρόταση στο Πρόγραμμα «Ανατολική Μακεδονία, Θράκη 2021-2027» («Δράση 5.2.α : ΟΧΕ Πολιτιστικής - Τουριστικής Διαδρομής Εγνατίας Οδού (τμηματοποιημένα έργα)») στις 26.12.2024 σε συνέχεια έκδοσης από την Περιφέρεια της σχετικής Πρόσκλησης. Η ΕΤΑΔ είναι σε διαδικασία επικαιροποίησης των μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών και η/μ) και των τευχών δημοπράτησης του μη εκτελεσθέντος τμήματος της εργολαβίας.

Τέως Κυβερνείο Θεσσαλονίκης

Τον Ιούνιο του 2024 υπεγράφη Μνημόνιο Συνεργασίας μεταξύ Βουλής των Ελλήνων, Υπερταμείου και ΕΤΑΔ, με στόχο τη βέλτιστη αξιοποίηση του Κυβερνείου με τη συμμετοχή της Βουλής των Ελλήνων για τη χρήση του χώρου ως σημείο συνάθροισης κοινού και συναφών χρήσεων και η κάλυψη του κόστους αποκατάστασης του ακινήτου και του περιβάλλοντος χώρου, εφόσον προσδιοριστεί το ύψος των εργασιών. Η ΕΤΑΔ και το Υπερταμείο ανέλαβαν τη δέσμευση για την εκπόνηση των μελετών που θα βοηθήσουν να προσδιοριστεί το ανωτέρω κόστος. Οι μελέτες αυτές θα χρηματοδοτηθούν από πόρους της ΕΤΑΔ και ο προϋπολογισμός τους ανέρχεται σε 1,2 εκατ. €

Το Σεπτέμβριο του 2024, η ΕΤΑΔ ανέθεσε τις πρώτες τεχνικές προμελέτες για την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου και του χώρου. Μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησης των ανωτέρω μελετών η ΕΤΑΔ θα προβεί στη σύνταξη τευχών δημοπράτησης και συγκρότησης φακέλου σύμβασης της μελέτης «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ (ΤΕΩΣ) ΚΥΒΕΡΝΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ» με σκοπό την προετοιμασία της διαγωνιστικής διαδικασίας του Δημόσιου Ηλεκτρονικού Ανοικτού Διαγωνισμού για την ανάδειξη αναδόχου, που θα αποτελείται από σχήμα μελετητών των απαραίτητων ειδικοτήτων για την εκπόνηση των μελετών, οι οποίες απαιτούνται για την εκτέλεση του έργου.

Α. 16. Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Στο πλαίσιο της υλοποίησης της στρατηγικής επικοινωνίας που υλοποιεί ο Τομέας Marketing, Επικοινωνίας και Βιωσιμότητας υλοποιήθηκε μια σειρά από ενέργειες προώθησης, προβολής και επικοινωνίας των δράσεων της Εταιρείας και των Επιχειρηματικών της Μονάδων.

Ενεργή ψηφιακή παρουσία, εξωστρέφεια και διαφημιστική προβολή

Ισχυροποιήθηκε η ενεργή παρουσία της ΕΤΑΔ και των Επιχειρηματικών της Μονάδων στα Μέσα Ενημέρωσης, μέσω αρθρογραφίας και τηλεοπτικής προβολής, καθώς και στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Αναβαθμίστηκε ο ιστότοπος του Χιονοδρομικού Κέντρου Βόρας – Καϊμάκτσαλαν. Παράλληλα ολοκληρώθηκαν εργασίες παραμετροποίησης, ώστε ο ιστότοπος του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού να καταστεί πλήρως προσβάσιμος, Η ιστοσελίδα του Χιονοδρομικού Κέντρου Παρνασσού εξασφαλίζει την απρόσκοπτη και ισότιμη πρόσβαση όλων των χρηστών, με ή χωρίς αναπηρία και στοχεύει στη βελτίωση της εμπειρίας όλων των διαδικτυακών επισκεπτών, με το περιεχόμενο να είναι λειτουργικό, κατανοητό και τεχνικά συμβατό. Περαιτέρω, υλοποιήθηκε συνεργασία με Deutschlandfunk και Δημόσια Ελβετική Ραδιοφωνία SRF για ρεπορτάζ σε σχέση με την αξιοποίηση των Ολυμπιακών Ακινήτων. Οργανώθηκε εκδήλωση για το Μνημόνιο Συνεργασίας για την αναβίωση του Κυβερνείου Θεσσαλονίκης μεταξύ της Βουλής των Ελλήνων, του Υπερταμείου και της ΕΤΑΔ, καθώς και ενημέρωση και διαβούλευση με τους τοπικούς φορείς. Επίσης, προβλήθηκε το ακίνητο του Κυβερνείου στην εκπομπή «Το Δέρμα της Πόλης» και το Σπήλαιο του Διρού στην τηλεοπτική εκπομπή «Όπου Υπάρχει Ελλάδα», ενώ δημιουργήθηκε podcast στο πλαίσιο ομιλικής δράσεις του Υπερταμείου για το Κυβερνείο.

Προώθηση Διαγωνισμών Ακινήτων

Υλοποιήθηκαν ενέργειες προώθησης των ηλεκτρονικών διαγωνισμών ακινήτων (e-auction) με καταχωρήσεις, Δελτία Τύπου κ.α.

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

Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της εξωστρέφειας της ΕΤΑΔ, η Εταιρεία συμμετείχε σε εκδηλώσεις και συνέδρια, όπως είναι η PRODEXPO, Delphi Economic Forum 2024, RED Meeting Point, Hellenic Public Properties Conference, Athens Riviera Forum, 88η ΔΕΘ, 2ο GROWTHFUND Summit, Open House Thessaloniki, ΣΕΤΕ Annual Conference.
Οι δράσεις της Εταιρείας προβλήθηκαν μέσω Δελτίων Τύπου και σχετικών ανακοινώσεων, δημοσιογραφικών ρεπορτάζ, άρθρων και συνεντεύξεων σε έντυπα και ηλεκτρονικά Μ.Μ.Ε.
Η εταιρεία μας έχει ενεργή παρουσία και συμμετοχή σε οργανισμούς , φορείς και επιμελητήρια (ΣΕΤΕ, URBAN LAND INSTITUTE κ.ά.)

Δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης

Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις κοινωνικής ευθύνης με την προώθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων και αθλητικών διοργανώσεων σε συνεργασία με το Ινστιτούτο Εμπορίου κλπ. Περαιτέρω, η ΕΤΑΔ υποστήριξε την αθλητική διοργάνωση του Διεθνούς Αγώνα Σφαιροβολίας, του Πανελλήνιου Διαγωνισμού STEM 2024, της 25ης Διεθνούς Ολυμπιάδας Αθλητικής Ρομποτικής, του Ποδηλατικού Αγώνα στο Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού, του Παγκοσμίου Κυπέλου Ρυθμικής Γυμναστικής και του Αγώνα Δρόμου Kaiafas Run.
Η ΕΤΑΔ συνεργάστηκε με το Δημοτικό Θέατρο Κέρκυρας για τη θεατρική παράσταση “Sissi in Heaven”, και με το Γαλλικό Ινστιτούτο για την εκπαιδευτική δράση γύρω από τον αθλητισμό, τους Ολυμπιακούς και Παραολυμπιακούς Αγώνες.
Η ΕΤΑΔ υποστήριξε δράσεις περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης όπως τον εθελοντικό καθαρισμό παραλιών στο Τολό και Καραθώνα Ναυπλίου. Παράλληλα, η ΕΤΑΔ σε συνεργασία με το Υπερταμείο, έχοντας επιλέξει να μετατρέψει το Χιονοδρομικό Κέντρο Βόρας Καϊμάκτσαλαν σε πρότυπη μονάδα ESG έχει μελετήσει το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της συγκεκριμένης περιβαλλοντικής Μονάδας.
Η ΕΤΑΔ , μέσα στο 2024, δημοσίευσε δύο Εκθέσεις Βιώσιμης Ανάπτυξης με έτη αναφοράς το 2022 και 2023. Περαιτέρω, συνέταξε Μελέτη Ανθρακικού αποτυπώματος, ενώ ελήφθη πιστοποίηση κατά ISO 45001:2018 για την Επιχειρηματική Μονάδα Ακτή Βουλιαγμένης.
Η ΕΤΑΔ διενήργησε τρεις έρευνες Ικανοποίησης Πελατών στις Ε.Μ. Μπούρτζι Ναυπλίου, Ιαματική Πηγή Υπάτης και Ιαματική Πηγή Αιδηψού και εργαζόμενοι των Επιχειρηματικών Μονάδων συμμετείχαν σε εκπαιδευτικό σεμινάριο σε θέματα εξυπηρέτησης πελατών.
Η ΕΤΑΔ υποστήριξε τον 41ο Κλασσικό Μαραθώνιο Αθηνών. Η πρωτοβουλία αυτή αποτέλεσε ένα ακόμη βήμα για την ανάπτυξη της εταιρικής κουλτούρας και τη δημιουργία ενός πιο δυναμικού και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας.
Παράλληλα, υλοποιήθηκε πλήθος ενεργειών ενίσχυσης λειτουργιών των τοπικών κοινωνιών, καθώς και ευπαθών ομάδων. Η ΕΤΑΔ διοργάνωσε δράση που αφορούσε στην εθελοντική συμμετοχή εργαζομένων της σε μαγείρεμα και την προσφορά φαγητού σε συνανθρώπους που βρίσκονται σε επισιτιστική ανασφάλεια.

Α.17. Ψηφιακός Μετασχηματισμός

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

Για το έτος 2024, οι βασικοί άξονες του ψηφιακού μετασχηματισμού εστίασαν στην ενίσχυση της ασφάλειας και ήταν οι εξής:

- **Πιστοποίηση κατά ISO/IEC 27001:2013.**
    - Η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη σύμφωνα με τις απαιτήσεις του διεθνούς προτύπου ISO/IEC 27001:2013, εφαρμόζοντας το σύνολο των προβλεπόμενων ελέγχων (controls) και των βέλτιστων πρακτικών που αυτό ορίζει.
    - Η πιστοποίηση αυτή αποδεικνύει έμπρακτα τη δέσμευση της διοίκησης για την προστασία των πληροφοριακών δεδομένων της ίδιας της Εταιρείας, αλλά και των πελατών και των συνεργατών της.
- **Εκσυγχρονισμός Πολιτικών και Διαδικασιών Ασφαλείας.**
    - Ολοκληρώθηκε ο εκσυγχρονισμός και η εφαρμογή ενοποιημένων πολιτικών και διαδικασιών ασφαλείας, που καλύπτουν τόσο τις τοπικές (on-premise) όσο και τις cloud υποδομές της Εταιρείας.
- Οι πολιτικές αυτές είναι πλήρως εναρμονισμένες με τα πρότυπα ασφαλείας (security baselines) της Microsoft, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική θωράκιση των συστημάτων και των δεδομένων έναντι σύγχρονων απειλών.

Α.18. Θεσμικό Πλαίσιο/ Διακυβέρνηση

<u>Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου</u>

- Εκδόθηκαν εκθέσεις ελέγχου σύμφωνα με το Ετήσιο Πρόγραμμα Ελέγχου και τους εκτάκτους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν.
- Εκδόθηκαν τέσσερις έλεγχοι επικαιροποίησης 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 τέσσερες απολογιστικές εκθέσεις πεπραγμένων.
- Η ΜΕΕ, μετά από εξωτερική αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε, πιστοποιήθηκε στην ανώτατη βαθμίδα της κλίμακας διαβάθμισης, «Γενικά Συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου, του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών».
- Υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων και συνεργασία με την ΜΕΕ Υπερταμείου σε διάφορα θέματα ελεγκτικού ενδιαφέροντος.

Τομέας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

• Επιλογή και τοποθέτηση νέας επικεφαλής Κανονιστικής Συμμόρφωσης, με κριτήρια επιλογής την προηγούμενη αποδεδειγμένη εμπειρία σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης, εταιρικής διακυβέρνησης και προστασίας δεδομένων, καθώς και των λειτουργιών και εργασιών της Εταιρείας, ως ήδη έμμισθης Δικηγόρου. Λήψη Πιστοποίησης "Compliance Officer" από τον φορέα TUV Austria.
• Εφαρμογή της Πολιτικής Δέουσας Επιμέλειας Τρίτων Μερών μέσω προσυμβατικού ελέγχου προμηθευτών.
• Διενέργεια Κανονιστικών Ελέγχων επί των σχεδίων Τευχών για το σύνολο των Τακτικών Διαγωνισμών του Τομέα Προμηθειών της ΕΤΑΔ από πλευράς τήρησης κανόνων διαφάνειας και εν γένει εσωτερικού και νομοθετικού κανονιστικού πλαισίου.
• Διενέργεια κανονιστικού ελέγχου στο στάδιο Εισηγήσεων προς έγκριση από το Δ.Σ. σημαντικών projects.
• Αναμόρφωση και επικαιροποίηση του περιεχομένου της Ετήσιας Δήλωσης Προσωπικής Κατάστασης στελεχών, με παράλληλη προσθήκη εκτενούς όρου δέσμευσης, αναφορικά με την υποχρέωση τήρησης εμπιστευτικότητας, στο πλαίσιο της Πολιτικής Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων της ΕΤΑΔ.
• Εκκαθάριση του παλαιού φυσικού αρχείου και υιοθέτηση αμιγώς ψηφιακής αρχειοθέτησης, για το σύνολο των εγγράφων και εργασιών της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, καθιστώντας το αρχείο λειτουργικότερο και πιο φιλικό στο περιβάλλον και πρωτίστως ανταποκρινόμενο στις αρχές ασφάλειας δεδομένων και συνέχισης εργασιών.
• Διαχείριση αναφορών (Whistleblowing).
• • Υποβολή εξαμηνιαίας Έκθεσης Πεπραγμένων προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Α.19. 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 στρατηγικού πλάνου με ορίζοντα τριετίας για επενδύσεις που θα αφορούν τις επιχειρηματικές μονάδες και σημαντικά ακίνητα.

Α.20. 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.21. 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.

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	10.000

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	649.654	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	433.464	475.663

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	-	508.939

Στις 31.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δι' απορροφήσεως του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Δάνειο	6.197.100	-
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	15.035

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Λοιπά έξοδα	-	30.000
Έσοδα από τόκους δανείου	153.181	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες (μισθώματα)	25.215	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	13.403
Απαιτήσεις από μερίσματα	569.179	455.717

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	7.928.639	7.609.059
Έσοδα από μερίσματα	569.179	455.717

Χρηματοοικονομικό έσοδο	77.341	-

MAPINA ZEAΣ A.E.	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Λοιπές απαιτήσεις	232.430	133.753
Πελάτες (μισθώματα)	452.948	87.326

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδα από μισθώματα	1.885.619	1.460.127
Έσοδα από μερίσματα	159.090	133.753

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.569.769	1.702.310

Οι παροχές προς τη Διοίκηση αναλύονται ως ακολούθως:

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 511.727 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα € 285.613.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.058.042 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα €1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη), συμπεριλαμβανομένων και αποζημιώσεων.

Αθήνα, 23.07.2025

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Άννα Σαΐπη

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 2024, 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 2024, 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 € 567 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 31/12/2024 συνολικού ποσού € 2,7 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 31.12.2024.

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, 23/07/2025

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.	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία	5.1	53.769.258	54.983.811	53.769.258	54.983.811
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	5.1	1.303	9.625	1.303	9.625
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	1.264.358.167	1.218.195.561	1.264.358.167	1.218.195.561
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.3	313.894	335.432	313.894	335.432
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	5.4	11.963.308	19.656.736	25.646.330	26.829.540
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.5	41.584.633	43.164.797	41.584.633	43.164.797
Προκαταβολές μισθωμάτων	5.6	780.478	791.318	780.478	791.318
Σύνολο		**1.372.771.040**	**1.337.137.279**	**1.386.454.063**	**1.344.310.084**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	5.7	1.000.293	1.108.771	1.000.293	1.108.771
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.8	9.574.462	12.212.497	9.574.462	12.212.497
Λοιπές απαιτήσεις	5.9	12.342.938	10.690.301	12.342.938	10.690.301
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.10	423.149	422.430	423.149	422.430
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.11	176.201.209	147.682.069	176.201.209	147.682.069
Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	5.12	6.213.345	-	1.183.210	-
Σύνολο		**205.755.394**	**172.116.068**	**200.725.261**	**172.116.068**
Σύνολο Περιουσιακών στοιχείων		**1.578.526.434**	**1.509.253.347**	**1.587.179.324**	**1.516.426.152**
Ιδία κεφάλαια και αποθεματικά					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.13	309.050.000	309.050.000	309.050.000	309.050.000
Λοιπά αποθεματικά	5.14	971.863.657	954.465.785	969.774.129	952.359.192
Αποτελέσματα εις νέον	5.15	(153.249.621)	(213.188.359)	(142.507.198)	(203.908.960)
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		**1.127.664.038**	**1.050.327.427**	**1.136.316.931**	**1.057.500.232**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	5.16	1.047.249	1.048.345	1.047.249	1.048.345
Λοιπές προβλέψεις	5.17	335.987.181	335.987.181	335.987.181	335.987.181
Προεισπραχθέντα μισθώματα	5.18	8.786.406	9.292.195	8.786.406	9.292.195
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.19	6.095.039	12.703.681	6.095.039	12.703.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.20	41.043.927	43.453.543	41.043.927	43.453.543
Σύνολο		**392.959.802**	**402.484.945**	**392.959.802**	**402.484.945**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.22	42.518.758	43.315.151	42.518.755	43.315.151
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	5.19	6.608.642	6.665.390	6.608.642	6.665.390
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.23	8.775.194	6.460.434	8.775.194	6.460.434
Σύνολο		**57.902.594**	**56.440.975**	**57.902.591**	**56.440.975**
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**1.578.526.434**	**1.509.253.347**	**1.587.179.324**	**1.516.426.152**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.2. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Κύκλος εργασιών	5.24	61.438.180	55.538.913	61.438.180	55.538.913
Κόστος πωληθέντων	5.25	(17.842.637)	(17.367.743)	(17.842.637)	(17.367.743)
Μικτό κέρδος		**43.595.543**	**38.171.170**	**43.595.543**	**38.171.170**
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	5.26	9.507.666	8.553.334	9.507.666	8.553.334
Αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	30.794.368	35.326.938	30.794.368	35.326.938
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5.25	(14.098.161)	(13.878.529)	(14.098.161)	(13.878.529)
Έξοδα λειτουργίας πωλήσεων	5.25	(2.533.306)	(2.836.026)	(2.533.306)	(2.836.026)
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	5.27	(9.330.929)	(11.135.382)	(9.330.929)	(11.135.382)
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	5.28	(3.231.618)	(7.191.252)	(3.231.618)	(7.191.252)
Αποτελέσματα χρήσης προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**54.703.563**	**47.010.252**	**54.703.563**	**47.010.252**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.29	6.456.206	5.061.722	7.184.475	5.651.193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.30	(400.071)	(389.406)	(400.071)	(389.406)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων	5.4	(2.062.799)	(2.224.881)	-	-
Κέρδη χρήσης προ φόρων		**58.696.899**	**49.457.687**	**61.487.967**	**52.272.038**
Καθαρά κέρδη χρήσης μετά φόρων		**58.696.899**	**49.457.687**	**61.487.967**	**52.272.038**
Διακοπτόμενες δραστηριότητες:					
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		1.328.048	1.116.422	-	-
Συνολικά κέρδη μετά από φόρους		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**

* Το αποτέλεσμα της συγγενούς εταιρείας Μαρίνας Ζέας παρουσιάζεται στις διακοπτόμενες δραστηριότητες κατόπιν της απόφασης του Δ.Σ. για την πώληση της.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Καθαρά κέρδη χρήσης		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης					
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικές ζημίες από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.16	13.993	16.370	13.993	16.370
Αναλογία στα αναλογιστικά κέρδη των συγγενών εταιρειών	5.4	(17.064)	(93.480)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(3.071)**	**(77.110)**	**13.993**	**16.370**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**60.021.876**	**50.496.999**	**61.501.960**	**52.288.408**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**928.659.250**	**(296.914.046)**	**940.795.204**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	50.574.109	50.574.109
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(77.110)	-	(77.110)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(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**
Υπόλοιπα την 1/1/2024	**309.050.000**	**954.465.785**	**(213.188.359)**	**1.050.327.427**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	60.024.947	60.024.947
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	(3.071)	-	(3.071)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**(3.071)**	**60.024.947**	**60.021.876**
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(4.909.224)	(655.805)	(5.565.029)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	22.879.768	-	22.879.768
Πώληση παγίου		(569.600)	569.600	-
Υπόλοιπα την 31/12/2024	**309.050.000**	**971.863.657**	**(153.249.621)**	**1.127.664.039**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

1.4. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1/1/2023	**309.050.000**	**926.459.177**	**(289.332.576)**	**946.176.601**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	52.272.038	52.272.038
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	16.370	-	16.370
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**16.370**	**52.272.038**	**52.288.408**
Παραχώρηση παγίων				-
Πώληση παγίου	-	(33.639.000)	33.639.000	-
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων	-	(10.243.978)	(487.422)	(10.731.400)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	69.766.623	-	69.766.623
Υπόλοιπα την 31/12/2023	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**
Υπόλοιπα την 1/1/2024	**309.050.000**	**952.359.192**	**(203.908.960)**	**1.057.500.232**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	61.487.967	61.487.967
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	13.993	-	13.993
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	**-**	**13.993**	**61.487.967**	**61.501.960**
Αποαναγνώριση επενδυτικών ακινήτων		(4.909.224)	(655.805)	(5.565.029)
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	-	22.879.768	-	22.879.768
Πώληση παγίου		(569.600)	569.600	-
Υπόλοιπα την 31/12/2024	**309.050.000**	**969.774.129**	**(142.507.198)**	**1.136.316.931**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1.5. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		58.696.899	49.457.687	61.487.967	52.272.038
Διακοπτόμενες δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων από διακοπτόμενες δραστηριότητες		1.328.048	1.116.422	-	-
Κέρδη προ φόρων		**60.024.947**	**50.574.109**	**61.487.967**	**52.272.038**
Πλέον / μείον προσαρμογές για λειτουργικές δραστηριότητες:					
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	5.1	1.923.648	2.048.833	1.923.648	2.048.833
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5.3	57.400	59.073	57.400	59.073
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων		(461.388)	(559.873)	(461.388)	(559.873)
Προκαταβολές μισθωμάτων έξοδα	5.6	10.840	10.840	10.840	10.840
Προεισπραχθέντα μισθώματα - έσοδο	5.16	(505.789)	(505.788)	(505.789)	(505.788)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.14	700.780	5.326.298	700.780	5.326.298
Λοιπές Προβλέψεις		3.468.959	11.135.382	3.468.959	11.135.382
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5.2	(30.794.368)	(35.326.937)	(30.794.368)	(35.326.937)
(Κέρδη)/ζημίες από πώληση ενσώματων και ασώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.1	97.345	(3.605.720)	97.345	(3.605.720)
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων		2.062.799	2.224.881	-	-
Έσοδα χρεογράφων & συμμετοχών	6.4	-	-	(728.269)	(589.470)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(6.456.206)	(5.061.722)	(6.456.206)	(5.061.722)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		400.071	389.406	400.071	389.406
Πλέον / μείον προσαρμογές για διακοπτόμενες δραστηριότητες:					
Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων από διακοπτόμενες δραστηριότητες		(1.328.048)	(1.116.422)	-	-
Λειτουργικά κέρδη προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**29.200.990**	**25.592.360**	**29.200.990**	**25.592.360**
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		108.478	(171.027)	108.478	(171.027)
Μείωση απαιτήσεων		10.116.830	4.820.568	10.116.830	4.820.568
Μείωση υποχρεώσεων		(10.934.564)	(12.711.282)	(10.934.564)	(12.711.282)
Μείον:					
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού	5.15	(718.809)	(6.050.518)	(718.809)	(6.050.518)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**27.772.923**	**11.480.101**	**27.772.923**	**11.480.101**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορά ενσώματων και άϋλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	5.1, 5.3	(736.634)	(2.530.233)	(736.634)	(2.530.233)
Χορηγηθέντα δάνεια προς συγγενείς εταιρείες	5.5	(6.197.100)	-	(6.197.100)	-
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων		1.821.655	14.931.517	1.821.655	14.931.517
Εισπράξεις επιχορηγήσεων		-	2.127.869	-	2.127.869
Μερίσματα συγγενών επιχειρήσεων	6.4	614.807	542.649	614.807	542.649
Τόκοι εισπραχθέντες		5.621.423	2.393.020	5.621.423	2.393.020
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**1.124.152**	**17.464.822**	**1.124.152**	**17.464.822**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(369.145)	(342.375)	(369.145)	(342.375)
Πληρωμές κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων		(8.071)	(39.981)	(8.071)	(39.981)
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	5.10	(719)	(10.072)	(719)	(10.072)
Σύνολο εκροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(377.935)**	**(392.428)**	**(377.935)**	**(392.428)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)		**28.519.140**	**28.552.495**	**28.519.140**	**28.552.495**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**147.682.069**	**119.129.574**	**147.682.069**	**119.129.574**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**176.201.209**	**147.682.069**	**176.201.209**	**147.682.069**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 86 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 01.01.2024 έως 31.12.2024 διαμορφώθηκε ως εξής:

Γρηγόριος Αναστασιάδης	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παναγιώτης Μπαλωμένος*	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος και Εντεταλμένος Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
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 κ. Π. Μπαλωμένος υπέβαλε παραίτηση στις 31.05.2024.*

Σήμερα η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η εξής:

Άννα Σαΐπη*	Πρόεδρος – Μη εκτελεστικό μέλος
Ηρώ Χατζηγεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Θεόδωρος Γκλαβάς	Μη εκτελεστικό μέλος
Μάρθα Καββαθά	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Ιωαννίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
**Ανθή Τροκούδη	Μη εκτελεστικό μέλος

**Η κα Α. Σαΐπη ορίστηκε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23.07.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Γ. Αναστασιάδη (23.07.2025) μέχρι τη λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση.*
***Η κα Α. Τροκούδη ορίστηκε μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου στις 03.04.2025, στη θέση του παραιτηθέντος κ. Σ. Ρουβά (01.03.2025) για το υπόλοιπο της θητείας του.*

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 2024 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 31/12/2024. 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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές 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.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές 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 επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες 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 των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές της Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19 εκδόθηκε το Μάιο του 2024. Επιτρέπει στις θυγατρικές με μητρική που εφαρμόζει τα ΔΠΧΑ στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Εφαρμόζεται σε επιλέξιμες θυγατρικές που επιλέγουν να υιοθετήσουν το πρότυπο στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το νέο πρότυπο:

- επιτρέπει στις θυγατρικές να τηρούν μόνο ένα σύνολο λογιστικών αρχείων—για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες τόσο της μητρικής τους εταιρείας όσο και των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων; και
- μειώνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης—Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει μειωμένες γνωστοποιήσεις που ταιριάζουν καλύτερα στις ανάγκες των χρηστών των οικονομικών τους καταστάσεων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);
(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές της Καταστάσεις.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση των παραπάνω στις Εταιρικές και Ενοποιημένες 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. Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και οι «ομάδες διάθεσης», δηλαδή μία ομάδα στοιχείων του ενεργητικού που πρόκειται να διατεθούν (με πώληση ή με άλλον τρόπο), στο σύνολο της με μία και μοναδική συναλλαγή, καθώς και των υποχρεώσεων που σχετίζονται άμεσα με εκείνα τα στοιχεία του ενεργητικού που θα μεταβιβαστούν στα πλαίσια της συναλλαγής, ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση εάν θεωρείται πολύ πιθανό ότι η λογιστική αξία τους θα ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης και όχι μέσω συνεχούς χρήσης. Αυτή η προϋπόθεση θεωρείται ότι πληρείται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο (ή η «ομάδα διάθεσης») είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα του κατάσταση. Προκειμένου μια πώληση να θεωρηθεί πολύ πιθανή, η διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί σε ένα σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου, να έχει ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα για τον εντοπισμό ενός αγοραστή και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης.

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και οι «ομάδες διάθεσης» που ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση επιμετρώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής αξίας τους και της εύλογης αξίας τους μείον τα κόστη πώλησης. Τα στοιχεία του ενεργητικού (ή μια «ομάδα διάθεσης») που ταξινομούνται ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, δεν αποσβένονται.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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.

3.3.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

1) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις
Λοιπές απαιτήσεις

2) Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

3) Απομείωση

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

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

Απομείωση συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

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

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

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, η οποία γίνεται σε δύο φάσεις. Εάν, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική

αναγνώριση, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου.

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. 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.

3.3.13. 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.

3.3.14. 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 (ΤΑΙΠΕΔ και Τ.Χ.Σ. συγχωνεύθηκαν από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ).

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.

3.4.9. Αναταξινομήσεις

Για το συγκριτικό έτος 2023 στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων, το αποτέλεσμα που ενσωμάτωσε η Εταιρεία από την συγγενή εταιρεία, Μαρίνας Ζέας κατά την χρήση 2023, παρουσιάζεται διακριτά στις διακοπτόμενες δραστηριότητες στο κονδύλι «Αποτελέσματα συγγενών επιχειρήσεων», βάσει των όσων ορίζονται στο ΔΠΧΑ 5, δεδομένου ότι η συγγενής έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση της Εταιρείας.

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 € 22.879.768.

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 235 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31/12/2024 ποσού € 121,3 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 5.17 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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		
Εμπορικές απαιτήσεις	8.602.697	10.594.470
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	41.584.633	43.164.797
Λοιπές απαιτήσεις	8.493.748	7.997.349
Δεσμευμένες καταθέσεις	423.149	422.430
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	176.201.209	147.682.069
Καθαρή Λογιστική Αξία	**235.305.436**	**209.861.114**

Στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» και στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνονται ποσά € 6,10 εκ (2023: € 12,70 εκ.) και € 6,61 εκ. (2023: € 6,66 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 31/12/2024 και 31/12/2023 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	31/12/2024			
ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Εντός 1 έτους**	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	6.095.039	-	6.095.039
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	795.498	8.055.654	32.192.776	41.043.927
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	26.515.825	-	-	26.515.825
Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση	6.608.642	-	-	6.608.642
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.253.305	-	-	5.253.305
Σύνολο	**39.173.271**	**14.150.692**	**32.192.776**	**85.516.739**

	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**

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 € 6,61 εκ. (2023: € 6,66 εκ.) και € 6,10 εκ. (2023: € 12,70 εκ.) αφορούν δάνεια που έχει 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 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

31/12/2024	**Επίπεδο 1**	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	1.264.358.168
Σύνολο	**-**	**-**	**1.264.358.168**

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 2024 και 2023.

Πίνακας μεταβολών ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κτίρια - τεχνικές εγκαταστάσεις	**Μηχαν/κός εξοπλισμός**	**Μεταφορικά μέσα, έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός**	**Πάγια υπό κατασκευή**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2023	**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**
Κόστος κτήσεως					
Απογραφή 1/1/2024	**79.598.431**	**3.251.165**	**12.391.798**	**4.201.637**	**99.443.031**
Προσθήκες χρήσης	-	8.557	133.377	558.837	700.772
Υπόλοιπο 31/12/2024	**79.598.431**	**3.259.722**	**12.525.175**	**4.760.474**	**100.143.803**

Σωρευμένες αποσβέσεις					
Απογραφή 1/1/2024	**(34.377.860)**	**(2.534.577)**	**(7.546.783)**	**-**	**(44.459.220)**
Αποσβέσεις χρήσης	(1.346.793)	(157.412)	(411.119)	-	(1.915.325)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**(35.724.653)**	**(2.691.989)**	**(7.957.903)**	**-**	**(46.374.545)**
Αναπόσβεστη αξία					
Κατά την 1/1/2024	45.220.571	716.588	4.845.016	4.201.637	**54.983.811**
Κατά την 31/12/2024	43.873.778	567.733	4.567.273	4.760.474	**53.769.258**

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
1/1/2023-31/12/2023	1.778.857	184.563	85.413	**2.048.833**
1/1/2024 - 31/12/2024	1.642.814	191.972	88.861	**1.923.647**

Υπό κατασκευή ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή ενσώματου περιουσιακού στοιχείου	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κατασκευή	4.748.474	4.189.637
Υπηρεσίες για τη λήψη άδειας παραγωγής αιολικού πάρκου	12.000	12.000
	4.760.474	**4.201.637**

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 1/1/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2023	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Σωρευμένες αποσβέσεις μισθωμένων παγίων βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2023	**(48.929)**	**(161.041)**	**(209.975)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	(34.264)	(34.264)
Σωρευμένες αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2023	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Κόστος κτήσεως			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2024	**48.929**	**204.931**	**253.860**
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2024	**48.929**	**204.931**	**253.860**

Σωρευμένες αποσβέσεις			
Μισθωμένα πάγια βάσει χρηματοδοτικής μίσθωσης την 1/1/2024	**(48.929)**	**(195.305)**	**(244.235)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(8.322)	(8.322)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 31/12/2024	**(48.929)**	**(203.628)**	**(252.557)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2024	**-**	9.625	**9.625**
Κατά την 31/12/2024	**-**	1.303	**1.303**

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Το έσοδο από τις εκμισθώσεις ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τη χρήση 2024 ανέρχεται σε € 49,91 εκ. (2023: € 45,30 εκ). Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των επενδύσεων σε ακίνητα για τις χρήσεις 2024 και 2023.

Απογραφή 1/1/2023	**1.157.472.400**
Κέρδη αναπροσαρμογής	35.326.938
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	69.766.623
Πωλήσεις	(33.639.000)
Αποαναγνωρίσεις	(10.731.400)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**1.218.195.561**
Απογραφή 1/1/2024	**1.218.195.561**
Αποθεματικό από δωρεάν παραχώρηση ακινήτων λόγω Ν. 4389/2016	22.879.768
Κέρδη αναπροσαρμογής	30.794.368
Πωλήσεις	(1.946.500)
Αποαναγνωρίσεις	(5.565.029)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**1.264.358.168**

Η ΕΤΑΔ στη χρήση 2024, 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.

Κατά την τρέχουσα χρήση η εταιρεία προχώρησε σε πωλήσεις 14 επενδυτικών της ακινήτων, συνολικής αξίας € 1,95 εκ. 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 εύλογη αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης 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 31.12.2024, 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:

- 7 ακίνητα τα οποία είχαν περιέλθει στην ΕΤΑΔ από την πρώην εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.»
- 210 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»

- 2390 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	1710
Γη με κτίσμα	511
Κτίσμα	167
Άλλο	2

- 256 ακίνητα της πρώην ΚΕΔ την διαχείριση των οποίων είχε το ΤΑΙΠΕΔ ΑΕ (κατά 31.12.2024 η ΤΑΙΠΕΔ συγχωνεύθηκε από το Υπερταμείο ΕΣΣΥΠ) και τα οποία μεταφέρθηκαν στην «ΕΤΑΔ ΑΕ». Η κατηγοριοποίησή τους έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	223
Γη με κτίσμα	33

- 83 ακίνητα, τα οποία αποτέλεσαν αντικείμενο επεξεργασίας στην έκθεση του ανεξάρτητου Εκτιμητή για πρώτη φορά κατά την τρέχουσα χρήση, εκ των οποίων 76 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 7 του οποίου η διοίκηση - διαχείριση και εκμετάλλευση είχε περιέλθει στην «ΕΤΑΔ ΑΕ» από τον ΕΟΤ. Η κατηγοριοποίηση έχει ως εξής:

Γηπεδικές εκτάσεις	34
Γη με κτίσμα	28
Κτίσμα	21

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.**
2025	**2,20%**
2026	**2,00%**
2027	**1,80%**
2028	**1,70%**
2029	**1,50%**

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**
2025	**1,90%**
2026	**1,90%**
2027	**2,20%**
2028	**2,40%**
2029	**2,40%**

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 2024, 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 2024 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 83 ακινήτων εκ των ανωτέρω συνολικής εύλογης αξίας € 23εκ.

Οι συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας περιλαμβάνουν βασικό εγγυημένο αντάλλαγμα και μεταβλητό αντάλλαγμα που προσδιορίζεται από παραμέτρους όπως, ο κύκλος εργασιών των μισθωτών, τα κέρδη των προηγούμενων ετών των μισθωτών, ο αριθμός των επισκέψεων και οι εισπράξεις των μισθωτών.

Οι μελλοντικές ελάχιστες μη ακυρωτέες εισπράξεις του βασικού ανταλλάγματος αναλύονται ως ακολούθως (ποσά σε εκατ.):

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εντός ενός έτους (2025)	47	45
Από 2 έτη μέχρι 5 έτη (2026-2029)	164	156
Από 5 έτη και πάνω (2030 και εξής)	878	747
	1.089	**948**

5.3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κατωτέρω παρατίθενται οι μεταβολές των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος κτήσεως	**Λογισμικά προγράμματα**	**Άδειες λειτουργίας**	**Σύνολο**
Απογραφή 1/1/2023	**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**
Κόστος κτήσεως			
Απογραφή 1/1/2024	**2.403.582**	**182.846**	**2.586.428**
Προσθήκες χρήσης	35.862	-	35.862

Υπόλοιπο 31/12/2024	**2.439.445**	**182.846**	**2.622.291**
Σωρευμένες αποσβέσεις			
Απογραφή 1/1/2024	**(2.068.150)**	**(182.846)**	**(2.250.996)**
Αποσβέσεις χρήσης	(57.400)	-	(57.400)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**(2.125.550)**	**(182.846)**	**(2.308.396)**
Αναπόσβεστη αξία			
Κατά την 1/1/2024	**335.432**	**-**	**335.432**
Κατά την 31/12/2024	**313.894**	**-**	**313.894**

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

	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
1/1/2023-31/12/2023	30.331	8.082	20.660	**59.073**
1/1/2024 - 31/12/2024	29.472	7.853	20.075	**57.400**

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 A.E.	Σύνολο
	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**
Απογραφή 01/01/2024	**5.044.386**	**2.610.986**	**12.001.364**	**19.656.736**
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για το 2024	-	897.322	(2.960.121)	(2.062.799)
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν για την περίοδο 1/1-30/11/2024	1.328.048	-	-	1.328.048
Μερίσματα	(159.090)	(569.179)	-	(728.269)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν για το 2024	-	-	(17.064)	(17.064)
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	(6.213.345)	-	-	(6.213.345)
31/12/2024	**-**	**2.939.129**	**9.024.179**	**11.963.308**

Τα αποτελέσματα της συγγενούς εταιρείας, Μαρίνα Ζέας Α.Ε., ύψους 1,12 εκ για το 2023 και 1,33 εκ αντίστοιχα για το 2024 εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις διακοπτόμενες δραστηριότητες λόγω κατηγοριοποίησης της ως περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση, όπως αναλύεται στην σημείωση 5.12.

Λογιστική αξία συγγενών εταιρειών:

Συγγενής εταιρεία	31/12/2024	31/12/2023
MAPINA ZEAΣ A.E.	-	1.183.210
LAMDA FLISVOS MARINA A.E.	1.024.522	1.024.522

NORTH STAR ENTERTAINMENT A.E.	24.621.808	24.621.808
Σύνολο	**25.646.330**	**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.

Η συγγενής εταιρεία «ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.» παρουσιάζεται κατά την 31.12.2024 ως «Περιουσιακό στοιχείο προοριζόμενο για πώληση» έπειτα της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στις 3/12/2024 να προχωρήσουν με την πώληση των μετοχών (σημείωση 5.12). Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε τον Φεβρουάριο της χρήσης 2025.

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης οικονομικής θέσης

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**NORTH STAR ENTERTAINMENT AE**	
	30/11/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	28.270.671	29.116.180	122.466.294	122.412.357	62.776.098	48.313.243
Κυκλοφορούν ενεργητικό	27.402.631	22.845.392	20.143.022	15.445.070	6.319.037	21.141.388
Σύνολο ενεργητικού	**55.673.302**	**51.961.571**	**142.609.317**	**137.857.426**	**69.095.135**	**69.454.631**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.593.504	19.732.736	116.291.200	114.058.558	17.872.113	9.220.819
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.226.632	12.051.503	12.915.747	11.834.084	17.838.809	20.767.506
Σύνολο υποχρεώσεων	**30.820.135**	**31.784.239**	**129.206.947**	**125.892.642**	**35.710.922**	**29.988.325**
Ίδια κεφάλαια	**24.853.166**	**20.177.333**	**13.402.369**	**11.961.562**	**33.384.213**	**39.466.306**

Συνοπτικά στοιχεία κατάστασης συνολικού εισοδήματος

	ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.		**Lamda Flisvos Marina A.E.**		**NORTH STAR ENTERTAINMENT AE**	
	1/1/2024 - 30/11/2024	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023 - 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023 - 31/12/2023**
Πωλήσεις	11.498.608	10.221.048	24.085.893	21.159.028	72.329.699	63.185.541
Καθαρές (ζημιές) / κέρδη χρήσης	**5.312.193**	**4.465.688**	**3.940.807**	**3.078.289**	**(6.047.234)**	**(5.997.150)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	-	-	(34.860)	(190.971)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**5.312.193**	**4.465.688**	**3.940.807**	**3.078.289**	**(6.082.094)**	**(6.188.121)**

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 κατά την συγκριτική χρήση κέρδος στη ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

ύψους 10χιλ.(λοιπές μεταβολές στον ανωτέρω πίνακα), ως αναπροσαρμογή του ποσοστού που της αναλογεί στα ίδια κεφάλαια της συγγενούς εταιρείας.

5.5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31/12/2024	**31/12/2023**
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.050.654	2.053.570
Λοιπές μακρ. απαιτήσεις (Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου)	200.000	200.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	29.115.804	30.268.538
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ)-18.13	6.095.039	12.702.358
Χορηγηθέντα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	6.197.100	-
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(2.073.963)	(2.059.670)
Σύνολο	**41.584.633**	**43.164.797**

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 5.19 «Δανειακές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων. Οι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, συνολικού ύψους € 29,12 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. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία προχώρησε σε 2 χορηγήσεις δανείων προς την συγγενή της εταιρεία «NORTH STAR ENTERTAINMENT AE» συνολικού ύψους € 6,2 εκατ..

Η κίνηση των προβλέψεων για μακροπρόθεσμες απαιτήσεις είναι ως ακολούθως:

Απογραφή 1/1/2023	**2.059.089**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	581
Υπόλοιπο 31/12/2023	**2.059.670**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	14.293
Υπόλοιπο 31/12/2024	**2.073.963**

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

5.6. Προκαταβολές μισθωμάτων

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Προκαταβολές μισθωμάτων (ιδιότυπα δικαιώματα)	780.478	791.318

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προκαταβολών μισθωμάτων.

	Ιδιότυπα Δικαιώματα
Απογραφή 1/1/2023	**802.158**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2023	**791.318**
Απογραφή 1/1/2024	**791.318**
Κόστος επόμενης χρήσης	10.840
Υπόλοιπο 31/12/2024	**780.478**

Το αναπόσβεστο κόστος κτήσης με 31/12/2024 και 31/12/2023 αναλύεται ανά δικαίωμα διοίκησης και αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων ως εξής:

Δικαιώματα	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κάμπινγκ Φανάρι Κομοτηνής Ροδόπη	308.144	312.423
Κάμπινγκ Καλάνδρας Χαλκιδική	34.872	35.357
Ιαματική Πηγή Καϊάφα Ηλεία	389.582	394.993
Ιαματική Πηγή Νιγρίτας Σέρρες	22.010	22.316
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	25.870	26.229
Σύνολο	**780.478**	**791.318**

5.7. Αποθέματα

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των αποθεμάτων κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορεύματα	267.209	249.695
Αναλώσιμα	760.263	886.254
Πρόβλεψη απαξίωσης αποθεμάτων	(27.179)	(27.179)
Σύνολο	**1.000.293**	**1.108.771**

Η αξία ανάλωσης των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε στο Κόστος Πωληθέντων το 2024 ανέρχεται σε 728.644 € (2023: € 557.080).

5.8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται κατωτέρω:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Εμπορικές Απαιτήσεις	166.037.363	163.657.342
Ελληνικό Δημόσιο -Απαιτήσεις Διαχείρισης	31.852.246	32.066.471
Επιταγές εισπρακτέες	312.643	364.468
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.713.940	1.713.940
Γραμμάτια στο Χαρτοφυλάκιο	138.866	1.252.569
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(192.637.118)	(189.117.244)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.6.4)	1.184.757	656.925
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	971.765	1.618.027
Σύνολο	**9.574.462**	**12.212.497**

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 1/1/2023	**180.770.417**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	8.346.827
Υπόλοιπο 31/12/2023	**189.117.244**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	9.381.845
Αναστροφή πρόβλεψης	(5.861.971)

Υπόλοιπο 31/12/2024	**192.637.118**

5.9. Λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αφορά τις κατωτέρω περιπτώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	31/12/2023
Προκαταβολές Προσωπικού	84.081	85.184
Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων	263.775	263.775
Δάνεια προσωπικού	265.270	134.385
Χρεώστες Διάφοροι	3.980.497	3.758.861
Ελληνικό Δημόσιο	28.858.474	28.898.921
Χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών	3.471.021	2.957.670
Έξοδα επομένων χρήσεων	270.699	398.291
Λοιπές Προβλέψεις	(29.230.980)	(28.690.917)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	801.609	589.470
Δεδουλευμένοι Τόκοι	3.578.491	2.294.661
Σύνολο	**12.342.938**	**10.690.301**

Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ εύλογων και λογιστικών αξιών.

Η αύξηση στις Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη οφείλεται κυρίως στις απαιτήσεις από μερίσματα, από την συγγενή εταιρεία Lamda Flisvos Marina A.E.

Στους δεδουλευμένους τόκους συμπεριλαμβάνονται οι τόκοι από την Τ.τ.Ε ύψους €2,8 εκ, οι τόκοι του χορηγηθέντους της δανείου ύψους €153χιλ και λοιποί €578χιλ.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ελληνικό Δημόσιο» περιλαμβάνονται:

α) Απαίτηση της Εταιρείας για την επιστροφή προκαταβολής φόρου παρελθούσας χρήσης ύψους ποσού € 2,3 εκ περίπου (2023: € 2,3 εκ.).

β) Απαίτηση συνολικού ποσού € 4,6 εκ. (2023: € 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.

γ) Απαίτηση συνολικού ποσού € 7,9 εκ. (2023: € 7,9 εκ.) από δημοτική αρχή.

δ) Απαίτηση ύψους € 2,8 εκ., (2023: €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 € 6,62 εκ. (2023: € 6,66 εκ.) το οποίο προέρχεται από την απορροφούμενη εταιρεία ΚΕΔ ΑΕ και αφορά σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις προερχόμενες από εγγυημένες απαιτήσεις που έχει η ΚΕΔ από το Ελληνικό Δημόσιο για αποπληρωμή χρεολυτικών δόσεων δανείων που έχουν ληφθεί με την εγγύηση του Δημοσίου. Το ποσό αυτό συσχετίζεται με αντίστοιχη υποχρέωση στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Στον λογαριασμό «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων απαιτήσεις ποσού € 2,50 εκ. περίπου από την ΟΣΚ ΑΕ (2023: € 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.

Για το σύνολο των λοιπών απαιτήσεων έχει σχηματιστεί πρόβλεψη επισφάλειας ύψους € 29,2εκ.

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

Απογραφή 1/1/2023	**27.283.993**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσεως	1.406.924
Υπόλοιπο 31/12/2023	**28.690.917**

Πρόσθετες προβλέψεις περιόδου	540.063
Υπόλοιπο 31/12/2024	**29.230.980**

5.10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 423.149 (2023: € 422.430) 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	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Ταμείο	336.630	292.195
Καταθέσεις όψεως	175.864.578	147.389.873
Σύνολο	**176.201.209**	**147.682.069**

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

5.12. Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα για πώληση κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023:

ΟΜΙΛΟΣ

Απογραφή 01/01/2023	**-**
Υπόλοιπο 31/12/2023	**-**
Απογραφή 01/01/2024	**-**
Μεταφορά από επενδύσεις σε συγγενείς	6.213.345
Υπόλοιπο 31/12/2024	**6.213.345**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Απογραφή 01/01/2023	**-**
Υπόλοιπο 31/12/2023	**-**
Απογραφή 01/01/2024	**-**
Μεταφορά από επενδύσεις σε συγγενείς	1.183.210
Υπόλοιπο 31/12/2024	**1.183.210**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η συγγενής εταιρεία «Μαρίνα Ζέας Α.Ε.» πληρούσε τις προϋποθέσεις για να ταξινομηθεί ως «Περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

Ειδικότερα, λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είχε ξεκινήσει ένα ενεργό πρόγραμμα για τον εντοπισμό ενός αγοραστή.
- Η Διοίκηση έχει δεσμευτεί για την πώληση σύμφωνα με το σχετικό πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
- Το περιουσιακό στοιχείο διατέθηκε ενεργά σε τιμή πώλησης λογική σε σχέση με την τρέχουσα εύλογη αξία του
- Η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία κατάταξης

Στις 3 Δεκεμβρίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο συμφώνησε στην προοπτική πώλησης της συγγενούς, ενώ παράλληλα είχε βρεθεί και αγοραστής. Η πώληση των μετοχών ολοκληρώθηκε στις 25 Φεβρουαρίου 2025 έναντι του αντιτίμου € 10.000.000 (σημείωση 6.5).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Προτύπου, ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο που κατέχεται προς πώληση αποτιμάται στη χαμηλότερη από: α) λογιστική αξία. και β) εύλογη αξία μείον το κόστος πώλησης (ή το κόστος διανομής). Η εύλογης αξία της συγγενούς κατά την ημερομηνία της μεταβίβασης σε περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση ορίστηκε στην τιμή του αντιτίμου, αντίτιμο που είναι ίσο με την εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές κατά την διαδικασία πώλησης της συγγενούς.

5.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2024 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.

5.14. 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.**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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	848.976.436	831.575.492
Αποθεματικό από IAS 19		(467.724)	(481.717)
Μερίδιο από λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα συγγενών		2.089.529	2.106.593
Σύνολο		**971.863.657**	**954.465.785**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**Σημ.**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
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		848.976.436	831.575.492
Αποθεματικό από IAS 19		(467.724)	(481.717)
Σύνολο		**969.774.129**	**952.359.192**

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 € 848.976.436 κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024. Η μεταβολή στη χρήση, ύψους € 17,4 εκατ., οφείλεται κυρίως στην αναγνώριση νέων ακινήτων ύψους € 22,9 εκ. και στην πώληση και από-αναγνώριση ακινήτων ύψους 5,5 εκατ. (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.

5.15. Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Υπόλοιπα έναρξης	**(213.188.358)**	**(296.914.046)**	**(203.908.960)**	**(289.332.576)**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	60.024.947	50.574.108	61.487.967	52.272.038
Πώληση επενδυτικών ακινήτων (Μεταφορά από Αποθεματικά)	569.600	33.639.000	569.600	33.639.000

Αποαναγνώριση ακινήτων	(655.805)	(487.422)	(655.805)	(487.422)
Υπόλοιπα λήξης	**(153.249.615)**	**(213.188.358)**	**(142.507.198)**	**(203.908.960)**

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 5.14 «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.

5.16. 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	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,93%	2,95%
Μελλοντικές αυξήσεις αποδοχών	2,20%	2,20%
Μέση αναμενόμενη απομένουσα εργασιακή ζωή (έτη)	13,44	13,76
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,10%

Το υπόλοιπο της πρόβλεψης παροχών προσωπικού αναλύεται ως εξής:

Η επίδραση στα αποτελέσματα χρήσης αναλύεται ως κατωτέρω:

Συστατικά της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	133.969	167.169
Χρηματοοικονομικό κόστος	30.926	47.031
Κόστος διακανονισμών	566.811	5.159.129
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**731.706**	**5.373.329**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)		
Καθαρή αναλογιστική ζημία αναγνωρισμένη στην χρήση	(13.993)	(16.370)
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	**(13.993)**	**(16.370)**

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

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση στον ισολογισμό	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.048.345**	**1.741.904**
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	(13.993)	(16.370)
Παροχές που πληρώθηκαν από την Εταιρεία	(718.809)	(6.050.518)
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	731.706	5.373.329
Καθαρή υποχρέωση ισολογισμού	**1.047.249**	**1.048.345**

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

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	1.124	(13.288)
Ζημίες από τη μεταβολή λόγω δημογραφικών παραδοχών	5.141	
Κέρδος από τη μεταβολή λόγω εμπειρίας	(20.258)	(3.082)
	(13.993)	**(16.370)**

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

Ημερομηνία Αποτίμησης	**Μέση Τιμή Ετών Προϋπηρεσίας**
31/12/2023	14,94
31/12/2024	14,99

Σενάρια Ευαισθησίας Χρησιμοποιούμενων Οικονομικών και Δημογραφικών Υποθέσεων

	Αναλογιστική Υποχρέωση	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Επιτόκιο προεξόφλησης συν 0,5%	1.019.779	-3%
Επιτόκιο προεξόφλησης μείον 0,5%	1.076.036	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού συν 0,5%	1.074.830	3%
Υπόθεση Αύξησης Μισθού μείον 0,5%	1.020.702	-3%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού (μόνιμου και εποχιακού) της Εταιρείας στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανέρχεται σε 238 υπάλληλους. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας στο τέλος της προηγούμενης χρήσης ήταν 250 υπάλληλοι.

5.17. Λοιπές προβλέψεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	**31/12/2023**
Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης	40.000	40.000
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	335.947.181	335.947.181
Σύνολο	**335.987.181**	**335.987.181**

Οι ανωτέρω προβλέψεις αφορούν κυρίως ενδεχόμενες υποχρεώσεις από αξιώσεις τρίτων κατά της Εταιρείας από εκκρεμείς νομικές και λοιπές υποθέσεις.

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των λοιπών προβλέψεων για τις χρήσεις 2024 και 2023:

Απογραφή 1/1/2023	**340.295.443**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	1.600.000
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	(5.908.262)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**335.987.181**
Υπόλοιπο 31/12/2024	**335.987.181**

5.18. Προ-εισπραχθέντα μισθώματα

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**31/12/2024**
Προεισπραχθέντα λειτουργικά μισθώματα	8.786.406

Κατωτέρω παρατίθεται η μεταβολή των προεισπραχθέντων μισθωμάτων.

	Προεισπραχθέντα Μισθώματα
Απογραφή 1/1/2023	**9.797.983**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**9.292.195**
Απογραφή 1/1/2024	**9.292.195**
Μεταφορά στα έσοδα επόμενων χρήσεων	(505.789)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**8.786.406**

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των προεισπραχθέντων μισθωμάτων συμπεριλαμβάνεται μέσα στο κονδύλι της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις » (Σημ. 5.22).

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

Το υπόλοιπο με 31/12/2024 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	9.717.868	496.400	8.649.866
Ακτές	989.552	964.845	2.665	22.042
Ξενοδοχεία	276.564	155.344	6.723	114.497
Λοιπά	337.491	337.491	-	-
Σύνολο	**20.467.742**	**11.175.548**	**505.788**	**8.786.406**

5.19. Δανειακές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Τραπεζικός δανεισμός	6.095.039	12.702.358
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	-	1.323
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**6.095.039**	**12.703.681**

Μακροπρόθεσμος δανεισμός - πληρωτέος στην επόμενη χρήση

Τραπεζικός δανεισμός	6.607.320	6.657.320
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.323	8.071
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**6.608.642**	**6.665.390**
Σύνολο δανείων	**12.703.681**	**19.369.072**

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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	5.379.156	6.608.642
Μεταξύ 2 και 5 ετών	715.882	6.095.039
	6.095.039	**12.703.681**

5.20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Υποχρεώσεις προς μισθωτές	4.888.741	4.888.741
Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων	27.134.176	29.209.681
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.021.010	9.355.120
Σύνολο	**41.043.927**	**43.453.543**

Οι «Υποχρεώσεις προς μισθωτές» € 4,89 εκ. περίπου (2023: € 4,89 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 2024 έχει ως εξής:

Απογραφή 1/1/2023	**27.641.685**
Εισπράξεις Επιχορηγήσεων	2.127.869
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(559.873)
Υπόλοιπο 31/12/2023	**29.209.681**
Επιστροφή επιχορηγήσεων	(1.614.118)
Αποσβέσεις Επιχορηγήσεων	(461.388)
Υπόλοιπο 31/12/2024	**27.134.176**

Οι επιχορηγήσεις που έχει λάβει η Εταιρεία αφορούν υπό εκτέλεση περιουσιακά στοιχεία (σημείωση 5.1.1). Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία οφείλει να επιστρέψει ποσό ύψους € 1,6 εκατ. που είχε λάβει ως επιχορήγηση για υπό εκτέλεση έργα της, βάσει αποφάσεων του Ελληνικού Δημοσίου για την ανάκτηση μέρους της επιχορήγησης.

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

5.21. 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.

5.22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31/12/2024	31/12/2023
Προμηθευτές Εσωτερικού	16.779.483	19.179.156
Προμηθευτές Εξωτερικού	199.836	204.083
Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις	6.663.733	7.080.742
Πελάτες-Παρακρατημένες εγγυήσεις	5.529.608	4.589.188
Πελάτες σε Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων	43.597	43.597
Προκαταβολές πελατών	9.967.534	9.808.984
Λογαριασμός Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ)	2.690.875	1.742.168
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 6.4)	2.635	28.438
Προεισπραχθέντα μισθώματα (Σημ. 5.17)	505.788	505.788
Έσοδα εκποιήσεων	135.666	133.007
Σύνολο	**42.518.755**	**43.315.151**

Οι υποχρεώσεις σε «Ν.Π.Δ.Δ. και Δημόσιες Επιχειρήσεις» ποσού € 6,7 εκ. περίπου (2023: € 7,1 εκ.) αφορούν υποχρεώσεις για λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ κυρίως των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων της πρώην «ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ».
Ο λογαριασμός «Προκαταβολές πελατών» ποσού € 10 εκ. περίπου (2023: € 9,8 εκ.) αφορά κυρίως προκαταβολές από μισθωτές.

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

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

Ο λογαριασμός «Διαχείρισης Πόρων Δημοσίου (ΚΕΔ) » ποσού € 2,7 εκ. (2023: € 1,7 εκ.) αφορά τα αδιάθετα υπόλοιπα χρηματοδοτήσης έργων από την πρώην ΚΕΔ για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

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

Αδιάθετο υπόλοιπο πόρων Δημοσίου προηγ. Χρήσης		**1.742.168**
Πλέον		
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	1.188.698	
Επιχορηγήσεις	1.170.545	
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	-	2.359.243
Σύνολο πόρων		**4.101.411**
Μείον		
Δαπάνες διαχειρίσεως πόρων Δημοσίου	368.496	
Τόκοι δανείων Δημοσίου	1.042.039	1.410.536
		2.690.875

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 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.

5.23. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Πιστωτές Διάφοροι	2.572.267	2.653.855
Επιταγές πληρωτέες	36.540	36.540
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	439.233	16.183
Διάφοροι φόροι – τέλη	3.123.777	3.142.177
Υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς οργανισμούς	398.112	212.491
Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο	1.614.117	-
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	591.148	399.189
Σύνολο	**8.775.194**	**6.460.434**

Οι «Υποχρεώσεις προς Ελληνικό Δημόσιο» αφορούν το σύνολο των επιχορηγήσεων που καλείται να επιστρέψει η Εταιρεία. (σημ. 5.20)

5.24. Κύκλος εργασιών

Οι πωλήσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή πηγής εσόδου	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Λοιπές Επιχειρηματικές Μονάδες	1.861.593	2.019.005
Ακτή Βουλιαγμένη Αττική	4.253.111	3.737.875
Μουσείο Αχιλλείου Κέρκυρα	1.268.515	502.296
Σπήλαια Διρού Λακωνίας	1.681.492	1.454.582
Χιονοδρομικό Κέντρο Παρνασσού Βοιωτίας	1.962.146	2.018.288
Έσοδα από μισθώματα	49.905.534	45.301.078
Λοιπά έσοδα	505.789	505.789
Σύνολο	**61.438.180**	**55.538.913**

Στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα» περιλαμβάνεται κυρίως η αναγνώριση του εσόδου από τα προεισπραχθέντα μισθώματα που αναλύεται στη σημείωση 5.18.

5.25. Κόστος πωληθέντων - κόστος λειτουργιών

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των κατ' είδος δαπανών και ο επιμερισμός αυτών στις λειτουργίες για τις χρήσεις 2024 και 2023 αντίστοιχα για την Εταιρεία.

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κόστος πωληθέντων	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		7.376.852	8.002.150
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.423.127	4.165.090
Παροχές τρίτων		1.675.143	1.858.871
Λοιποί φόροι - τέλη		449.946	441.949
Διάφορα έξοδα		520.244	535.849
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	1.672.286	1.809.189
Κόστος αναλώσεων εμπορευμάτων	5.7	728.644	557.080
Έσοδα από ιδιόχρηση		(3.605)	(2.433)
Σύνολο		**17.842.637**	**17.367.743**

Διοικητική Λειτουργία	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		3.766.694	4.491.641
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		6.099.510	4.832.926
Παροχές τρίτων		2.916.716	3.200.680
Λοιποί φόροι - τέλη		790.764	806.424
Διάφορα έξοδα		324.653	354.213
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	199.825	192.645
Σύνολο		**14.098.161**	**13.878.529**

Λειτουργία Διάθεσης	**Σημ.**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		1.417.287	1.690.061
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		5.101	3.764
Παροχές τρίτων		415.100	485.412
Λοιποί φόροι - τέλη		254.339	259.373
Διάφορα έξοδα		332.545	291.343
Αποσβέσεις παγίων ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος	5.1, 5.3	108.936	106.073
Σύνολο		**2.533.306**	**2.836.026**

5.26. Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Ειδικές Επιχορηγήσεις-Επιδοτήσεις	-	30.590
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	539.655	3.605.669
Έσοδα παρεπόμενα από παροχή υπηρεσιών	1.147.987	3.774.585
Αποσβέσεις ληφθεισών επιχορηγήσεων	461.388	559.873
Διάφορα έκτακτα έσοδα	1.496.665	582.617
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλ.προηγ.χρήσεων	5.861.971	-
Σύνολο	**9.507.666**	**8.553.334**

Στα «Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών» συμπεριλαμβάνονται τα κέρδη πωλήσεις ακινήτων. Κατά την συγκριτική χρήση, κέρδος, ύψους € 3,61 εκ., οφείλεται στην πώληση του ακινήτου στην περιοχή των Ναυπηγείων Σκαραμαγκά.

5.27. Λοιπές προβλέψεις εκμετάλλευσης

Οι προβλέψεις αναλύονται με βάση τους παράγοντες που οφείλονται σε:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.330.929	9.535.382
Λοιπές έκτακτες προβλέψεις	-	1.600.000
Σύνολο	**9.330.929**	**11.135.382**

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

5.28. Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	1.896.196	6.260.451
Έκτακτες ζημίες	549	-
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	697.873	930.801
Ζημιά από πώληση επενδυτικών ακινήτων	637.000	-
Σύνολο	**3.231.618**	**7.191.252**

Στο κονδύλι «Έκτακτα & ανόργανα έξοδα» συμπεριλαμβάνεται το κόστος εθελούσιας αποχώρησης ύψους € 538 χιλ., ενώ το αντίστοιχο κόστος κατά το 2023 ήταν στα € 5.285.112.

5.29. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εσόδων:

	ΟΜΙΛΟΣ		**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**	
	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδα μερισμάτων από επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	-	-	728.269	589.470
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	5.505.889	3.858.712	5.505.889	3.858.712
Τόκοι δάνειου	153.181	-	153.181	-
Τόκοι υπερημερίας	797.136	1.203.010	797.136	1.203.010
Σύνολο	**6.456.206**	**5.061.722**	**7.184.475**	**5.651.193**

Την τρέχουσα χρήση, το κονδύλι «Λοιποί πιστωτικοί τόκοι» περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από τόκους καταθέσεων, ύψους € 5,5 εκ. (2023: €3,86 εκ.) και το κονδύλι «Τόκοι υπερημερίας» περιλαμβάνει τιμολογηθέντες τόκους υπερημερίας λόγω καθυστέρησης καταβολής μισθωμάτων από μισθωτές, ύψους € 0,8 εκ. (2023: €1,2 εκ.).

5.30. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας ανάλυσης των χρηματοοικονομικών εξόδων:

ΟΜΙΛΟΣ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ	**1/1/2024 - 31/12/2024**	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έξοδα τόκων που αφορούν χρηματοδοτικές μισθώσεις	32	264
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	400.039	389.142

Σύνολο	**400.071**	**389.406**

Η Εταιρεία, την τρέχουσα χρήση καταχώρησε τόκους υπερημερίας, ύψους € 355 χιλ. και αντίστοιχα € 377 χιλ. την προηγούμενη χρήση.

5.31. Φόρος εισοδήματος χρήσης

Η Εταιρεία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος όπως περιεγράφηκε ανωτέρω (σημ. 5.21)

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:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Ε/Ε για εξασφάλιση απαιτήσεων	14.665.589	17.450.359
Ε/Ε εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	1.379.614	1.248.107
Ε/Ε συμμετοχής σε διαγωνισμούς	2.197.355	2.142.786
Άλλες εγγυήσεις τρίτων για εξασφάλιση απαιτήσεων	28.356	28.356
Ε/Ε για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	35.997.361	37.844.382
Ε/Ε για εξασφάλιση υποχρεώσεων (ΚΕΔ)	1.312.499	1.341.946
Σύνολο	**55.580.774**	**60.055.936**

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 - 2022 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α, Ν. 4174/2013 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Για τις χρήσεις 2023-2024, ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024. 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.

Στις 1 Απριλίου 2025 η Εταιρεία έλαβε εντολή ελέγχου από ΚΕΜΕΦ, ο οποίος αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές αποκλείσεις.

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 ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 2871/2025 αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 3121/2024 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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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 και αναβλήθηκε εκ νέου για την δικάσιμο της 05.02.2026.

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, ασκήθηκε η με ΓΑΚ: 2934/2025 αίτηση αναίρεσης από την ΕΤΑΔ λόγω του σκεπτικού της και εκκρεμεί ο προσδιορισμός της στον Άρειο Πάγο.

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 ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης από την ΕΤΑΔ κατά των εκδοθεισών αποφάσεων 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. 533/2024 απόφασης του Αρείου Πάγου δεν παράγει δεδικασμένο για όλα τα ζητήματα των λοιπών αγωγών 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 31/12/2024.

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 :

	31/12/2024	**31/12/2023**
Έως ένα (1) έτος	1.323	8.071
Από δύο (2) έτη έως και πέντε (5) έτη	-	1.323
	1.323	**9.393**

6.4. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

i) Εταιρείες υπό κοινό έλεγχο

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.

	1/1/2024 - 31/12/2024	**1/1/2023- 31/12/2023**
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	-	10.000

	31/12/2024	**31/12/2023**
Πελάτες	649.654	3.720

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδο από παροχή υπηρεσίας	433.464	475.663

	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	-	508.939

Στις 31.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δι'απορροφήσεως του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

ii) Συγγενείς εταιρείες

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Δάνειο	6.197.100	-
Πελάτες	56.940	56.940
Προμηθευτές	2.635	15.035

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Λοιπά έξοδα	-	30.000
Έσοδα από τόκους δανείου	153.181	-

Lamda Flisvos Marina A.E.	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες (μισθώματα)	25.215	-
Προμηθευτές (προεισπραχθέντα μισθώματα)	-	13.403
Απαιτήσεις από μερίσματα	569.179	455.717

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	7.928.639	7.609.059
Έσοδα από μερίσματα	569.179	455.717
Χρηματοοικονομικό έσοδο	77.341	-

ΜΑΡΙΝΑ ΖΕΑΣ Α.Ε.	31/12/2024	31/12/2023
Λοιπές απαιτήσεις	232.430	133.753
Πελάτες (μισθώματα)	452.948	87.326

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Έσοδα από μισθώματα	1.885.619	1.460.127
Έσοδα από μερίσματα	159.090	133.753

iii) Διοικητικό Συμβούλιο και Διευθυντικά στελέχη

	1/1/2024 - 31/12/2024	1/1/2023- 31/12/2023
Αμοιβές ΔΣ και Διευθυντικών στελεχών	1.569.769	1.702.310

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανήλθαν, για την Εταιρεία, στα € 511.727 και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα € 285.613.

Διευθυντικά Στελέχη

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών, πλέον των εργοδοτικών εισφορών και λοιπών παροχών για τη χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024 ανέρχονται, για την Εταιρεία, στα € 1.058.042 (15 Διευθυντικά Στελέχη) και την προηγούμενη χρήση 1/1/2023 – 31/12/2023 ανήλθαν στα €1.416.697 (20 Διευθυντικά Στελέχη), συμπεριλαμβανομένων και αποζημιώσεων.

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

Κατά την τρέχουσα χρήση, ΤΑΙΠΕΔ και Τ.Χ.Σ συγχωνεύθηκαν από το Υπερταμείο (ΕΕΣΥΠ).

6.5. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Στις 25 Φεβρουαρίου 2025 υπογράφτηκε η σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης μετοχών της συγγενούς Μαρίνας Ζέας έναντι του αντιτίμου των € 10.000.000.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2024 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 2024 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ στις 23.07.2025.

Αθήνα, 23.07.2025

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**
Άννα Σαΐπη	Ηρώ Χατζηγεωργίου
Ο Οικονομικός Διευθυντής	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Νικόλαος Κουκής Αρ.μητρώου Αδείας 65254	Ευάγγελος Μαυρογιάννης Αρ.μητρώου Αδείας 0085923 PricewaterhouseCoopers Accounting S.A. Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494