

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΓΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ
ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
ΤΗΣ Τ.Κ. 104 45
ΟΥ ΦΑΕΑΣ Α.Ε. Π.Α.
33/11/01/720

ΓΑΙΑΟΣΕ

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

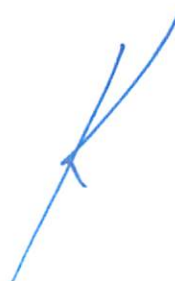
ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 1^{ης} ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

ΑΝΑΦΟΡΑΣ (Δ.Π.Χ.Α)







ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑΟΣΕ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΔΡΟΜΙΚΗΣ
301 - ΑΘΗΝΑ
1121 - ΔΟΥ
Τ.Ε. 507531

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	2-11
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	12-16
Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31.12.2017	17
Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων της 31.12.2017	18
Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της 31.12.2017	19
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών της 31.12.2017	20
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	21-45

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΓΙΑ ΤΑ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας μας, έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 16^{ης} εταιρικής χρήσης 2017 (01/01/2017 – 31/12/2017) και να σας παρουσιάσουμε την δραστηριότητα της εταιρείας. Τα αποτελέσματα της εν λόγω διαχειριστικής χρήσης σύμφωνα με τις αρχές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

Ομίλος	1.1.- 31.12.2017	1.1.- 31.12.2016	ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Έσοδα	11.133.671	8.802.777	2.330.894	26%
Κόστος πωληθέντων	-1.188.029	-998.862	-189.167	19%
Μικτό κέρδος	9.945.642	7.803.915	2.141.727	27%
Άλλα έσοδα	2.670.308	761.667	1.908.641	251%
Κόστος διάθεσης	-364.157	-461.931	97.775	-21%
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	-760.386	-643.379	-117.006	18%
Εξοδα Έρευνας και ανάπτυξης	-67.915	-119.814	51.898	-43%
Χρηματοοικονομικό έσοδο	355.376	694.134	-338.759	-49%
Άλλα έξοδα	-869.333	-576.000	-293.333	51%
Κέρδη προ φόρων	10.909.535	7.458.592	3.450.943	46%
Φόρος εισοδήματος	-2.072.025	-2.179.823	107.797	-5%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	8.837.510	5.278.769	3.558.741	67%
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0	0	0	0%
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	8.837.510	5.278.769	3.558.741	67%

Εταιρεία	1.1.- 31.12.2017	1.1.- 31.12.2016	ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Έσοδα	11.133.671	8.802.777	2.330.894	26%
Κόστος πωληθέντων	-1.188.029	-998.862	-189.167	19%
Μικτό κέρδος	9.945.642	7.803.915	2.141.727	27%
Άλλα έσοδα	2.670.308	761.667	1.908.641	251%
Κόστος διάθεσης	-364.157	-461.931	97.775	-21%
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	-747.955	-635.919	-112.036	18%
Εξοδα Έρευνας και ανάπτυξης	-67.915	-119.814	51.898	-43%
Χρηματοοικονομικό έσοδο	355.376	694.134	-338.759	-49%
Άλλα έξοδα	-838.025	-576.000	-262.025	45%
Κέρδη προ φόρων	10.953.273	7.466.052	3.487.221	47%
Φόρος εισοδήματος	-2.072.025	-2.179.823	107.797	-5%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	8.881.248	5.286.230	3.595.018	68%
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0	0	0	0%

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑ ΟΣΕ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΔΟΓΡΟΜΙΚΗΣ
ΤΗΝ 301 - ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 210 334531
ΦΑΞ: 210 334531

Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	8.881.248	5.286.230	3.595.018
---	-----------	-----------	-----------

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες με βάση τις οικονομικές καταστάσεις της παρούσας χρήσεως 2017 και της προηγούμενης 2016 έχουν ως ακολούθως:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	54.292.026	49%	49.250.016	47%	54.276.238	49%	49.184.720	47%
<u>Σύνολο Ενεργητικού</u>	110.106.699		105.014.911		110.249.535		105.115.323	
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	55.814.673	51%	55.764.894	53%	55.973.297	51%	55.930.603	53%
<u>Σύνολο Παθητικού</u>	110.106.699		105.014.911		110.249.535		105.115.323	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφορούν και πάγιο ενεργητικό.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	72.682.615	194%	64.505.105	159%	72.827.881	195%	64.606.633	159%
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	37.424.084		40.509.806		37.421.654		40.508.690	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	37.424.084	34%	40.509.806	39%	37.421.654	34%	40.508.690	39%
<u>Σύνολο Παθητικού</u>	110.106.699		105.014.911		110.249.535		105.115.323	
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	72.682.615	66%	64.505.105	61%	72.827.881	66%	64.606.633	61%
<u>Σύνολο Παθητικού</u>	110.106.699		105.014.911		110.249.535		105.115.323	

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
 (Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
Ίδια Κεφάλαια	72.682.615	130%	64.505.105	116%	72.827.881	130%	64.606.633	116%
Πάγιο Ενεργητικό	55.814.673		55.764.894		55.973.297		55.930.603	

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα ίδια κεφάλαια.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	54.292.026	7986%	49.250.016	139%	54.276.238	8013%	49.184.720	139%
Βραχ. Υποχρεώσεις	679.807		35.443.128		677.376		35.442.012	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	10.909.535	77%	7.458.592	73%	10.953.273	77%	7.466.052	73%
Σύνολο Εσόδων	14.159.355		10.258.578		14.159.355		10.258.578	

Ο δείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	10.909.535	15%	7.458.592	12%	10.953.273	15%	7.466.052	12%
Ίδια κεφάλαια	72.682.615		64.505.105		72.827.881		64.606.633	

Ο δείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑ C
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙ
ΕΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚ
ΚΑΤΑΝΟΜΗ 301 - Α
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 99941121 - Α
Ε: 304

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2016	
Μικτά Αποτελέσματα	9.945.642	89%	7.803.915	89%	9.945.642	89%	7.803.915	89%
Πωλήσεις υπηρεσιών	11.133.671		8.802.777		11.133.671		8.802.777	

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Πιστωτικός Κίνδυνος

Για τις απαιτήσεις από ενοίκια, η εταιρεία φροντίζει για την έγκυρη είσπραξή τους και παρακολουθεί την φερεγγυότητα των ενοικιαστών για να κρίνει σε τακτά διαστήματα αν συντρέχει κίνδυνος ως προς την είσπραξη των ενοικίων. Ωστόσο, λόγω της οικονομικής κρίσης υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος, σημαντικό μέρος των μισθωτών αδυνατούν να καταβάλουν τα μισθώματα στους συμφωνημένους χρόνους και για το λόγο αυτό η εταιρεία έχει ρυθμίσει μέρος των ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων σε μακροπρόθεσμες δόσεις.

Σχετικά με τις απαιτήσεις από την μίσθωση του τροχαίου υλικού, εκτιμούμε ότι ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και διαθεσίμων της εταιρείας είναι σε Ευρώ με αποτέλεσμα η έκθεσή της σε συναλλαγματικό κίνδυνο να είναι μηδενική.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και επομένως δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο επιτοκίων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Το κυκλοφορούν Ενεργητικό υπερβαίνει κατά πολύ τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τρίτους. Έχει ληφθεί πρόνοια ώστε οι υποχρεώσεις να εξοφλούνται στους συμφωνηθέντες χρόνους και να καλύπτονται από εισροές διαθεσίμων μέσω της ρευστοποίησης των απαιτήσεων. Κατά συνέπεια ο κίνδυνος ρευστότητας είναι περιορισμένος.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ

I. Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου.

Το εμπορευματικό κέντρο του Θριασίου Πεδίου αποτελεί ένα πρωτοποριακό έργο για τα Ελληνικά δεδομένα. Το μεγάλο μέγεθος του (έκταση 588 στρεμμάτων), η στρατηγική του χωροθέτηση κοντά στο μεγαλύτερο αστικό κέντρο της χώρας, οι άσπογες οδικές συνδέσεις στους κυρίως οδικούς άξονες, και κυρίως η διασύνδεση του με τον λιμένα του Ν. Ικονίου και το σιδηροδρομικό δίκτυο, αναμένεται να συμβάλει δυναμικά στον εκσυγχρονισμό και στην ανάπτυξη των εμπορευματικών μεταφορών.

Παράλληλα η επιτυχία του έργου είναι στρατηγικής σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας

αλλά και την καθιέρωση της ΓΑΙΑΟΣΕ ως σημαντική εταιρεία του χώρου.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το έργο πραγματοποιείται μέσω συνεργασίας Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα, όπου ιδιώτης παραχωρησιούχος θα αναλάβει την μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, εκμετάλλευση και λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου. Για την υλοποίηση του έργου εκτιμάται πως θα πραγματοποιηθούν ιδιωτικές επενδύσεις άνω των €150.000.000, ενώ παράλληλα η ΓΑΙΑΟΣΕ θα εξασφαλίσει σημαντικά έσοδα. Επισημαίνεται ότι η έγκαιρη λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου Ιδιωτών έχει συνδεθεί με την χρηματοδότηση παράπλευρων έργων της ΕΡΓΟΣΕ ύψους €90εκ.

1. Ιστορικό Πρώτης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2006-2009)

Η πρώτη διαγωνιστική διαδικασία για την ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου Πεδίου, πραγματοποιήθηκε σε δύο φάσεις. Η πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος (Α' Φάση) πραγματοποιήθηκε μεταξύ του Ιουνίου 2006 και του Ιουνίου 2007. Η Β' Φάση που ακολούθησε, μετά από δικαστικές αμφισβητήσεις και προσφυγές διαγωνιζομένων προς την Ε.Ε., διήρκησε έως τον Ιούλιο του 2009, όποτε τελικώς ματαιώθηκε, κατόπιν απόσυρσης της προσφοράς του προσωρινού αναδόχου.

2. Ιστορικό δεύτερης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2010-2011)

Κατόπιν της ματαίωσης του πρώτου διαγωνισμού για την ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου, πραγματοποιήθηκε εκτεταμένη συνεργασία μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του εποπτεύοντος Υπουργείου προκειμένου να βελτιωθούν οι όροι του διαγωνισμού, λαμβάνοντας υπόψη την προηγούμενη εμπειρία. Ο εν λόγω διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε σε μία φάση και ξεκίνησε τον Ιούνιο του 2010. Κατά τη διάρκεια του διαγωνισμού εκδόθηκαν 2 τεύχη μεταβολών και χορηγήθηκαν 6 παρατάσεις της καταληκτικής ημερομηνίας, προκειμένου να ικανοποιηθούν αιτήματα των ενδιαφερόμενων. Τελικά ο διαγωνισμός ματαιώθηκε τον Ιούλιο του 2011, καθώς δεν υποβλήθηκε καμία προσφορά.

3. Ιστορικό τρίτης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2012)

Με σκοπό τη συνέχιση των προσπαθειών για την εύρεση ιδιώτη παραχωρησιούχου για την Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. τη 13-03-2012 δημοσίευσε Πρόσκληση Εκδήλωσης Δεσμευτικού Ενδιαφέροντος, για τη συμμετοχή σε διαδικασία διαπραγμάτευσης για την ανάθεση του έργου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1α του π.δ. 60/2007. Κατά την καταληκτική ημερομηνία, τη 18-04-2012 υποβλήθηκαν 2 προτάσεις. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προχώρησε στον έλεγχο των προτάσεων των ενδιαφερομένων και στη συνέχεια κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να συμμετέχουν στη Β' Φάση της διαδικασίας, υποβάλλοντας τεχνική και οικονομική προσφορά. Τελικώς λόγω των δύο εκλογικών αναμετρήσεων και της προβλεπόμενης από τα τεύχη έγκρισης της σύμβασης με νομοθετική ρύθμιση, η διαδικασία ματαιώθηκε.

4. Ιστορικό τέταρτης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2014 - 2018)

Η ΓΑΙΑΟΣΕ σε συνεργασία με το Υπουργείο Μεταφορών, την Ενδιάμεση Διαχειριστική Αρχή Μεταφορών και τον ΟΣΕ εξέτασε το θέμα της εκ νέου προώθησης του έργου της Ανάπτυξης του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου. Στην κατεύθυνση αυτή την 10η Ιουνίου 2014 δημοσιεύθηκε πρόσκληση για την υποβολή μη δεσμευτικής εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου Πεδίου και τον Αύγουστο του 2014 υποβλήθηκαν 7 προτάσεις.

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑ Ο.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡ.
ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2017 - ΑΕ
ΑΔΕΙΑ: 99984/2017
ΑΡ. Μ.Ε.Ε.: 50

Στη βάση της υποβολής των 7 μη δεσμευτικών προτάσεων η ΓΑΙΑΟΣΕ πραγματοποίησε δύο στάδια διαβουλεύσεων:

- το πρώτο τον Αύγουστο του 2014 και
- το δεύτερο τον Ιούνιο του 2015 στο γραφείο του Αναπληρωτή Υπουργού Υποδομών και παρουσία της Γενικής Γραμματέως του Υπουργείου.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Νοέμβριο του 2015 η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην προκήρυξη του διαγωνισμού (Προκήρυξη & Σχέδιο Σύμβασης). Λόγω υποβληθέντων ερωτημάτων και παρατηρήσεων εκ μέρους των ενδιαφερομένων, η ΓΑΙΑΟΣΕ εξέδωσε τεύχη μεταβολών με καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών την 1η Αυγούστου 2016. Την Δευτέρα 1η Αυγούστου υποβλήθηκε εμπρόθεσμα στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. η προσφορά της Ένωσης εταιρειών «ETBA ΒΙΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε».

Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2017 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάστηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το ΕΣ με 3 δικαιοδοτικές του πράξεις γνωμοδότησε ότι δεν συντρέχει κανένα κώλυμα υπογραφής της σύμβασης παραχώρησης. Ακολούθως, η σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του παραχωρησιούχου (ΘΕΚ Α.Ε) υπογράφηκε στις 30/7/2018 και διαβιβάστηκε μαζί με όλο τον φάκελο του έργου στο Ελληνικό Κοινοβούλιο προς κύρωση. Κατόπιν συνεδριάσεων στη Βουλή δημοσιεύθηκε τελικώς στις 13/11/2018 ο κυρωτικός Νόμος της σύμβασης παραχώρησης.

II. Αξιοποίηση ακινήτων για την παραγωγή ενέργειας από Α.Π.Ε.

Στο εγκεκριμένο με την κ.ν.α. υπ' αριθμ. 61599/ΕΓΔΕΚΟ1573/31-10-2010 επιχειρησιακό σχέδιο της ΓΑΙΑΟΣΕ για το διάστημα 2010-2013 προβλέπεται η αξιοποίηση σιδηροδρομικών ακινήτων μέσω της εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, με ιδίους πόρους της ΓΑΙΑΟΣΕ.

Στο παραπάνω πλαίσιο η ΓΑΙΑΟΣΕ έως σήμερα έχει αναπτύξει:

A. Φωτοβολταϊκό Σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 99,18kwp σε στέγη ακινήτου στο Θριάσιο Πεδίο.

Ο σταθμός είναι συνδεδεμένος στο δίκτυο και βρίσκεται σε στάδιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από το Νοέμβριο του 2011.

Η κατασκευή του φωτοβολταϊκού σταθμού πραγματοποιήθηκε με την από 9-08-2011 σύμβαση έργου «Μελέτη, προμήθεια, εγκατάσταση, λειτουργία και συντήρηση φωτοβολταϊκού σταθμού ονομαστικής ισχύος 99,18kwp σε στέγη στο Θριάσιο Πεδίο. Το έργο έχει παραληφθεί προσωρινά ενώ έχει ολοκληρωθεί η περίοδος λειτουργίας – συντήρησης.

Εντός του 2017 ο φωτοβολταϊκός σταθμός έχει παραγωγή περίπου xxxxx Kwh έναντι 145.200 Kwh το 2016 και ετήσια έσοδα περίπου € xxxxx έναντι περίπου € 58.800 το 2016.

B. Φωτοβολταϊκό Σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 998,07kwp σε στέγη ακινήτου στο Θριάσιο Πεδίο.

Ο σταθμός είναι συνδεδεμένος στο δίκτυο και βρίσκεται σε στάδιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από τον Ιούνιο του 2012.

Η κατασκευή του φωτοβολταϊκού σταθμού πραγματοποιήθηκε με την από 22-12-2011 σύμβαση έργου «Μελέτη, προμήθεια, εγκατάσταση, λειτουργία και συντήρηση φωτοβολταϊκού σταθμού ονομαστικής ισχύος 998,07 kwp σε στέγη στο Θριάσιο Πεδίο». Το έργο έχει παραληφθεί προσωρινά και η οριστική παραλαβή θα πραγματοποιηθεί μετά τη λήξη της περιόδου λειτουργίας – συντήρησης.

Επισημαίνεται ότι τον Αύγουστο του 2012 για το υπ' αριθμ. (1) Φ/Β σταθμό επιβλήθηκε έκτακτη

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

εισφορά επί του κύκλου εργασιών ύψους 25% και για το υπ' αριθμ.(2) Φ/Β ύψους 30%.

Παράλληλα, στο εγκεκριμένο επιχειρησιακό σχέδιο της ΓΑΙΑΟΣΕ, προβλέφθηκε η ανάπτυξη σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας σε συνεργασία με ιδιώτες επενδυτές.

Από τη μελέτη που εκπονήθηκε από τη ΓΑΙΑΟΣΕ, προκύπτει ότι σε ολόκληρη τη χώρα, ο ΟΣΕ διαθέτει εκτάσεις περίπου 2.600 στρεμμάτων κατάλληλες για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων παραγωγής ενέργειας ισχύος 127MW, ενώ είναι πιθανή η δυνατότητα εγκατάστασης επιπλέον 125MW σε εκτάσεις 2.500 στρεμμάτων. Η πλειοψηφία των παραπάνω ακινήτων, αφενός παρουσιάζουν μικρή ως μηδαμινή δυνατότητα εναλλακτικής ανάπτυξης, αφετέρου αποτελούν μόλις το 5% της συνολικής έκτασης της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας. Πέρα των παραπάνω εξετάστηκε και η δυνατότητα εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων κατά μήκος των πρανών των σιδηροδρομικών διαδρόμων.

Για το σκοπό της αξιοποίησης σημαντικότερου μέρους των διαθέσιμων ακινήτων για ανάπτυξη Φωτοβολταϊκών Σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ίδρυσε τρεις θυγατρικές εταιρείες στις οποίες συμμετέχει σε ποσοστό 100% και τους εκμίσθωσε ακίνητα ιδιοκτησίας της με σκοπό την εγκατάσταση μονάδων παραγωγής ηλεκτρισμού από Φ/Β στοιχεία συνολικής ισχύος 32MWp περίπου. Στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ ήταν η πώληση των μετοχών των τριών εταιρειών σε ιδιώτες επενδυτές οι οποίοι θα αναλάβουν την υλοποίηση των έργων.

Μετά τη νομοθετική ρύθμιση του Αυγούστου του 2012 με την οποία ανατέθηκε η διαδικασία έκδοσης αδειών εγκατάστασης Φ/Β σταθμών για όσα έργα δεν έχει ληφθεί άδεια παραγωγής, το αντικείμενο των εταιρειών περιορίστηκε σε περίπου 16,7MW.

Αναλυτικότερα οι τρεις θυγατρικές εταιρείες έχουν ως εξής:

Α. ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ Α.Ε.: Δυνατότητα εγκατάστασης Φ/Β ισχύος: 6.660Kw,

Β. ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ Α.Ε.: Δυνατότητα εγκατάστασης Φ/Β ισχύος: 7.500Kw,

Γ. ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ Α.Ε. Δυνατότητα εγκατάστασης Φ/Β ισχύος: 2.560Kw.

Τον Μάρτιο του 2012 πραγματοποιήθηκε ανοικτός διαγωνισμός για την πώληση των μετοχών των τριών θυγατρικών εταιρειών της ΓΑΙΑΟΣΕ. Κατά την καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών (2 Απριλίου 2012) δεν υποβλήθηκε καμία προσφορά.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., κηρύχτηκε άγονος ο προηγούμενος διαγωνισμός για την μεταβίβαση των μετοχών των τριών θυγατρικών της ΓΑΙΑΟΣΕ και εγκρίθηκε η διενέργεια τριών νέων διαγωνισμών για την πώληση κάθε μίας εταιρείας ξεχωριστά.

Στο διάστημα που μεσολάβησε έως τη δημοσίευση των διαγωνισμών, υποβλήθηκε από εταιρεία επιστολή με την οποία αιτιολογούσαν τους λόγους μη υποβολής προσφοράς στον προηγούμενο διαγωνισμό και εκδήλωναν το ενδιαφέρον τους για την αγορά των μετοχών των τριών θυγατρικών της ΓΑΙΑΟΣΕ. Ακολούθησαν διαπραγματεύσεις μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και της ενδιαφερόμενης εταιρείας, οι οποίες όμως δεν ολοκληρώθηκαν επιτυχώς λόγω των τότε προωθούμενων αλλαγών στο νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας των Α.Π.Ε.

Το Σεπτέμβριο του 2012 πραγματοποιήθηκε νέος διαγωνισμός για την πώληση των τριών θυγατρικών εταιρειών της ΓΑΙΑΟΣΕ, με το διαθέσιμο δυναμικό των θυγατρικών εταιρειών της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. διαμορφώνεται πλέον σε 16.720,44 kw, χωρίς όμως θετικό αποτέλεσμα.

Τον Νοέμβριο του 2012 προκηρύχθηκε νέος διαγωνισμός για την πώληση των μετοχών μόνο της ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ Α.Ε., τα έργα της οποίας παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ωριμότητα. Μετά από αίτημα ενδιαφερόμενου, με απόφαση του Δ.Σ. τροποποιήθηκαν οι

όροι του διαγωνισμού και ορίστηκε νέα καταληκτική ημερομηνία η 18-01-2013. Κατά την καταληκτική ημερομηνία δεν υποβλήθηκε καμία προσφορά.

Επιπλέον, βάσει νομοθεσίας έως το τέλος του 2013 υπήρξε αναστολή ένταξης νέων φωτοβολταϊκών σταθμών στο δίκτυο καθώς και πρόσθετη μείωση της τιμής πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας.

Η εταιρεία προχωράει στην εξέταση εναλλακτικών τρόπων προώθησης των εταιρειών και υλοποίησης των έργων.

III Διαχείριση Τροχαίου Υλικού

Με τον ν.4313/2014 (ΦΕΚ 261Α/17-12-2014) τροποποιήθηκε ο νόμος 3891/2010 που διέπει τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και προστέθηκαν στις αρμοδιότητες της εταιρείας η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου που είτε ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο είτε στην EUROFIMA και μισθώνεται από το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στο πλαίσιο αυτό, η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε αρχικά στην καταγραφή και την τεχνική – οικονομική αξιολόγηση 1.865 μονάδων ακινητοποιημένου τροχαίου υλικού. Στη συνέχεια ολοκλήρωσε την επικαιροποίηση της μελέτης του εκτιμητή (Βέλγοι) που είχε προσλάβει το ΤΑΙΠΕΔ (καταγραφή και τεχνική – οικονομική αξιολόγηση), η οποία αφορούσε στις υπόλοιπες 1.900 μονάδες τροχαίου υλικού, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων χρησιμοποιεί η ΤΡΑΙΝΟΣΕ. Μετά την ολοκλήρωση της καταγραφής του συνόλου του τροχαίου υλικού, υπεγράφησαν οι συμβάσεις μεταξύ ΓΑΙΑΟΣΕ – ΤΡΑΙΝΟΣΕ και ΤΡΑΙΝΟΣΕ – ΕΕΣΣΤΥ. Η σύμβαση με τη ΤΡΑΙΝΟΣΕ τέθηκε σε ισχύ με την ολοκλήρωση της ιδιωτικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ τον Σεπτέμβριο του 2017. Κατά την χρήση 2016 η ΓΑΙΑΟΣΕ κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του νόμου 3891/10, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του νόμου 4425/16, εξέδωσε τέσσερα τιμολόγια προς την ΤΡΑΙΝΟΣΕ, συνολικής αξίας € 29.135.314 προ ΦΠΑ, τα οποία και εισέπραξε. Τα εν λόγω μισθώματα αφορούν την περίοδο Απρίλιο 2014 – Δεκέμβριο 2014 ποσού € 4.504.095, Ιανουάριο 2015 – Δεκέμβριο 2015 ποσού € 7.071.543 και Ιανουάριο 2016 - Δεκέμβριο 2016 ποσού € 17.559.676. Για το εισπραχθέν ποσό των € 29.135.314 η ΓΑΙΑΟΣΕ παρακράτησε ως διαχειριστική αμοιβή ποσό € 2.913.531 (ποσοστό 10%) και το υπόλοιπο ποσό € 25.522.535 εμφανίζεται ως υποχρέωση στον λογαριασμό «Προμηθευτές» για την κάλυψη των δαπανών εκτεταμένης συντήρησης του τροχαίου υλικού.

Παράλληλα, η ΓΑΙΑΟΣΕ δρομολογεί την εκμίσθωση τροχαίου υλικού σε νέες εταιρείες που έχουν λάβει τις απαραίτητες άδειες από την Ρυθμιστική Αρχή Σιδηροδρόμων (ΡΑΣ) και θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών.

IV Κατάρτιση Στρατηγικού και Επιχειρησιακού Σχεδίου ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. 2018-2021.

Τον Οκτώβριο του 2017, καταρτίστηκε, το νέο Στρατηγικό και Επιχειρησιακό Σχέδιο της ΓΑΙΑΟΣΕ για τα έτη 2018-2021, καθώς και ο αναλυτικός προϋπολογισμός της εταιρείας για το 2018.

V Διαχείριση μισθώσεων και εισπράξεων μισθωμένων ακινήτων

Παρά την φθίνουσα πορεία της αγοράς ακινήτων, τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις Μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης, κατά € 506.681, και διαμορφώθηκαν σε €4.640.037 έναντι € 4.133.356 κατά το προηγούμενο έτος. Παράλληλα λόγω του δυσμενούς οικονομικού περιβάλλοντος, παρασχέθηκαν διάφορες διευκολύνσεις σε πολλούς μισθωτές (όπως μεταφορά της υποχρέωσης καταβολής μέρους του μισθώματος σε μεταγενέστερο χρόνο, μείωση μισθώματος κατά ποσοστό περί το 20%, κλπ). Παρόλα αυτά η εταιρεία με τη καλύτερη οργάνωση της Διεύθυνσης Μισθώσεων πέτυχε την είσπραξη σημαντικού μέρους οφειλόμενων μισθωμάτων από παλαιότερες χρήσεις, αυξάνοντας κατ' αυτό τον τρόπο τα διαθέσιμά της. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. έχει ήδη ολοκληρώσει ένα πλήρες σύστημα παρακολούθησης διαχείρισης των μισθώσεων προκειμένου να αυτοματοποιηθεί η διαδικασία παρακολούθησης και είσπραξης των μισθωμάτων, με στόχο τη

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

περαιτέρω, δραστήρια βελτίωση του οικονομικού αποτελέσματος. Με την επίλυση των προβλημάτων παρακολούθησης και είσπραξης των μισθωμάτων, βασική επιδίωξη πλέον της εταιρείας θα είναι η προώθηση των διαθέσιμων ακινήτων στην αγορά και η αντίστοιχη αύξηση των εσόδων.

VI Αναβάθμιση Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών Ακινήτων (GIS).

Προστέθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία της ακίνητης περιουσίας του ΟΣΕ στο Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών και ολοκληρώθηκε η ανάπτυξη νέου συστήματος παρακολούθησης μισθωμένων ακινήτων του ΟΣΕ. Με αυτό τον τρόπο έχει επιτευχθεί η άμεση παρακολούθηση των εισπράξεων και καθυστερήσεων και η αποτελεσματικότερη αντιμετώπιση προβλημάτων είσπραξης μισθωμάτων.

VII Προώθηση και ωρίμανση λοιπών θεμάτων αξιοποίησης ακινήτων.

Προωθήθηκαν μία σειρά δράσεων για την ωρίμανση των συνθηκών για την εκτέλεση μελλοντικών έργων με σημαντικότερα:

- Τις ενέργειες έκδοσης ΠΔ για τον καθορισμό όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης στον Σ.Σ Πειραιά,
- τις ενέργειες επίλυσης πολεοδομικών θεμάτων ακινήτων στη Θεσσαλονίκη,
- εκδόθηκε το ΠΔ σχετικά με τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης για τη δημιουργία Μουσείου Ολοκαυτώματος και Εκπαιδευτικού Κέντρου για το Ολοκαύτωμα σε χώρο που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ σε συνεργασία με την Ισραηλίτικη Κοινότητα Θεσσαλονίκης και το Δήμο Θεσσαλονίκης.

Σύμφωνα με το Ν.4111/2013 άρθ. 26, και με την υπ' αριθμ. 759/3.4.2013 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μεταβιβάστηκε το σύνολο των μετοχών της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. από τον ΟΣΕ Α.Ε. στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Επίσης, στο νέο νόμο 4111/2013 αναφέρεται ότι η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων του ΟΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται διά του παρόντος στο Δημόσιο, αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη της ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία δικαιούται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διαθέσεως για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της.

Διάθεση κερδών χρήσεως

Τα κέρδη προ φόρων της διαχειριστικής χρήσεως 2017 ανήλθαν στο ποσό των € 10.953.273, μετά δε την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € 2.072.025, τα κέρδη προς διανομή ανέρχονται στο ποσό των € 8.881.248. Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι αφού γίνει η κατά νόμου κράτηση για τον σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ποσού € 444.062 και του ειδικού απορολογώτου αποθεματικού ποσού € 4.059.899 βάσει του άρθρου 8, παρ.8 του ν. 3891/2010, το υπόλοιπο ποσό € 4.377.287 να παραμείνει στα ίδια κεφάλαια στον λογαριασμό « Αποτελέσματα εις νέο » για την χρηματοδότηση τρεχουσών αναγκών της εταιρείας.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι ακολουθούμενες βασικές αρχές είναι αυτές οι οποίες προβλέπονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και αναλύονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Από την λήξη της κλειόμενης χρήσεως 2017 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως δεν συνέβησαν άλλα σημαντικά γεγονότα που πρέπει να αναφερθούν στην παρούσα έκθεση και γενικά η πορεία των εργασιών της εταιρείας βαίνει ομαλά.

10



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑ ΟΣΕ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Δ
ΟΔΟΡΟΜΙΚΗΣ Π
ΕΝ 301 - ΑΘΗΝΑ
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 599841121 - ΔΟΥ: Φ
Μ.Ε.Α.: 50433/01

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι σας παρακαλούμε:

1. Να εγκρίνετε τις Οικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσεως 2017.
2. Να εγκρίνετε τον πίνακα διάθεσης κερδών σύμφωνα με την ως άνω πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Να απαλλάξετε εμάς και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της χρήσης 2017 σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΑΜΑΤΑΚΗΣ
(ΑΔΤ) ΑΚ 031109

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΣΧΙΖΑΣ
(ΑΔΤ) ΑΕ 509004

ΑΘΗΝΑ, 3/12/2018

* Διαφωνία γίνεται
συμψηφιστό / ηλεκτρονική ψηφιστική
ΠΡΟΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ ύψους € 1.510.000
που κέρδισαν καταβλήθηκαν με βάση
Από Γνωστό Α. Βήματα για 2017

2. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



OLYMPIA

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες 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 παρακάτω θέματα: 1. Δεν έχει διενεργηθεί έλεγχος απομείωσης των επενδύσεων σε ακίνητα συνολικής λογιστικής αξίας € 51.772 χιλ. για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας και την αναγνώριση τυχόν ζημιών απομείωσης και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αποτίμηση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα της κλειόμενης και των προηγούμενων χρήσεων. 2. Στον λογαριασμό του κυκλοφορούντος ενεργητικού «Πελάτες και λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις» περιλαμβάνεται απαίτηση ποσού € 6.504 χιλ, κατά της εταιρείας συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΥ ΤΡΟΧΑΙΟΥ ΥΛΙΚΟΥ» (Ε.Ε.Σ.Σ.Τ.Υ). Σε επιστολή που στείλαμε προς την εν λόγω εταιρεία για την επιβεβαίωση της οφειλής, λάβαμε απάντηση επιβεβαίωσης της εν λόγω οφειλής της, αλλά επιπροσθέτως μας

12

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑ ΟΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ
ΑΡΧΗ 301 - ΑΦΗ
ΑΡΧΗ 301 - ΑΦΗ
ΑΡΧΗ 301 - ΑΦΗ

γνωστοποίησε ότι υπάρχει και υποχρέωση της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» προς την «Ε.Ε.Σ.Σ.Τ.Υ.» ποσού € 4.499 χιλ., που δεν έχει μέχρι την 31/12/2017 τιμολογηθεί. Κατά την «Ε.Ε.Σ.Σ.Τ.Υ.» τελικά μετά από αυτόν τον συμψηφισμό, οφείλεται στην «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» το ποσό των € 2.005 χιλ. (6.504 χιλ. - 4.499 χιλ.). Παρότι από την «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» αμφισβητούνται τα προαναφερθέντα, υπάρχει ο κίνδυνος μη είσπραξης της απαίτησης από την «Ε.Ε.Σ.Σ.Τ.Υ.» και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη για την αξία αυτής της απαίτησης και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσεως και την καθαρή θέση. 3. Στους λογαριασμούς του Ενεργητικού περιλαμβάνεται απαίτηση κατά του ΟΣΕ ποσό € 1.092 χιλ. η οποία απεικονίζεται στον Ισολογισμό κατά € 942 στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και κατά € 150 χιλ. στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Το εν λόγω ποσό αναλύεται: α) κατά € 250 χιλ. σε εγγυήσεις μισθωμάτων που είχε εισπράξει σε παλιότερες χρήσεις ο ΟΣΕ, οι οποίες δεν έχουν καταβληθεί στην «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» ως έχουσα εκ του νόμου την διαχείριση των ακινήτων, β) κατά € 743,5 χιλ. απαίτηση από ρυθμισμένες οφειλές από παλαιότερη χρήση σε ετήσιες δόσεις. Οι δόσεις των ετών 2016 και 2017 συνολικού ποσού € 199 χιλ. και μέρος των δόσεων του 2014 και 2015 ποσού € 40 χιλ. μέχρι και σήμερα δεν έχουν καταβληθεί στην «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» και γ) λοιπές απαιτήσεις ποσού € 98,5 χιλ. Πέραν των προαναφερθέντων, δεν κατέστη δυνατόν να επαληθευτεί με επιβεβαιωτικές επιστολές η εν λόγω απαίτηση των € 1.092 χιλ. και συνεπώς διατηρούμε επιφύλαξη για την αξία αυτής της απαίτησης και την ενδεχόμενη επίδραση στα αποτελέσματα χρήσεως και στην καθαρή θέση. 4. Στην ελεγχόμενη χρήση εκδόθηκε τιμολόγιο από την «ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.» ποσού € 5.101 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. € 1.224 χιλ. ήτοι σύνολο τιμολογίου με Φ.Π.Α. € 6.325 χιλ., με αιτιολογία μετακύλιση κόστους ιδιοπαραγωγής Α' εξαμήνου και Ιουλίου, Αυγούστου 2017. Το συνολικό ποσό των € 6.325 χιλ. του τιμολογίου στα λογιστικά βιβλία της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» συμψηφίστηκε με απαιτήσεις από μισθώματα τροχαίου υλικού που είχε η εταιρεία από την «ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.», η δε καθαρή αξία του τιμολογίου ποσού € 5.101 χιλ. μείωσε το ειδικό αποθεματικό που σχηματίζεται βάσει του άρθρου 8, παρ.8 του Ν. 3891/2010, το οποίο μετά την αφαίρεση του εν λόγω ποσού ανέρχεται κατά την 31/12/2017 σε € 31.859 χιλ. και απεικονίζεται στον ισολογισμό στις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις». Για την εν λόγω δαπάνη δεν τέθηκε στη διάθεση μας σχετική απόφαση ανάθεσης αρμοδίου οργάνου της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» πριν την έναρξη των εργασιών, πρακτικά παραλαβής των εκτελεσθεισών εργασιών από αρμόδιες επιτροπές, καθώς και αναλυτική κοστολόγηση τους. Όπως μας δηλώθηκε από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.», η δαπάνη αυτή ήταν απαραίτητη για την εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού και έγινε στα πλαίσια της από 24-6-2016 σύμβασης μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» και «ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.», καθώς και του από 13-09-2017 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.», «ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.» και «Ε.Ε.Σ.Σ.Τ.Υ.» και θα αφαιρεθεί από το οριστικό κόστος συντήρησης που προβλέπεται στη σύμβαση συντήρησης μίσθωσης της 24-06-2016. Παρ' ότι στην παρ. 13.1 και στο παράρτημα 4 της σύμβασης μίσθωσης τροχαίου υλικού της 24-06-2016 αναφέρεται ότι αυτή θα τεθεί σε ισχύ κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της ιδιωτικοποίησης της «ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.», συνεργαζόμενος δικηγόρος στο νομικό τμήμα της εταιρείας μετά από σχετικό ερώτημά μας, γνωμάτευσε ότι η εν λόγω δαπάνη νομίμως μπορούσε να πραγματοποιηθεί προ της έναρξης εφαρμογής της ιδιωτικοποίησης της «ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.». Μετά από τα ανωτέρω και δεδομένου ότι η νομιμότητα της δαπάνης άπτεται πολύπλοκων νομικών ζητημάτων που

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

εκφεύγουν της αρμοδιότητάς μας, δεν είμαστε σε θέση να επιβεβαιώσουμε την πραγματοποίηση και την νομιμότητα της εν λόγω δαπάνης, καθώς και τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, στην καθαρή θέση και στους λογαριασμούς του Ισολογισμού «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις», «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» και «Λοιπές υποχρεώσεις» (βραχυπρόθεσμες).

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 παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία 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 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.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- 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 να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

παρουσίαση

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 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

**OLYMPIA ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ
ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Πατησίων 81
104 34 Αθήνα**

**A.M. ΣΟΕΛ 170
A.M. ΕΛΤΕ 40**

Αθήνα, 4/12/2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Ιωάννης Γ. Κουτρουμάνης

A.M. ΣΟΕΛ 55831

OLYMPIA ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ
ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Πατησίων 81 & Χρυσάν 8-10, Αθήνα 10434
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 123514501000
Α.Φ.Μ.: 800453950, Δ.Ο.Υ.: ΠΑΕ Αθηνών
Τηλ.: 210 8259059, Fax: 210 8217224



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑ
ΣΙΑΔΗΡΟΔΡΟΜΙ
ΛΙΟΣΙΩΝ 301 -
ΑΦΜ: 9958-1121
Α.Π. Μ.Α.Ε.: 51

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Περιουσιακά στοιχεία	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.677.201	1.875.651	1.675.166	1.806.360
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		11.641	9.054	11.641	9.054
Επενδύσεις σε ακίνητα	4a	51.772.688	51.772.688	51.772.688	51.772.688
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	5	0	0	235.000	235.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	2.353.143	2.107.501	2.278.802	2.107.501
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		55.814.673	55.764.894	55.973.297	55.930.603
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	6	15.829.893	42.597.789	15.843.810	42.565.542
Λοιπές απαιτήσεις	6	499.089	0	483.528	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	37.963.044	6.652.227	37.948.900	6.619.178
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		54.292.026	49.250.016	54.276.238	49.184.720
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		110.106.699	105.014.911	110.249.535	105.115.323
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις					
Μετοχικό κεφάλαιο	8	42.149.200	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Διαφορές αναπροσαρμογής	9	13.178.150	13.178.150	13.178.150	13.178.150
Τακτικό αποθεματικό	9	351.306	251.806	351.306	251.806
Κέρδη (Ζημίες) εις νέον	9	17.003.958	8.925.948	17.149.225	9.027.476
Σύνολο καθαρής θέσης		72.682.615	64.505.105	72.827.881	64.606.633
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10	4.232.800	4.438.937	4.232.800	4.438.937
Αποζημίωση αφυσική απώλειας προσωπικού	11	46.514	46.514	46.514	46.514
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	32.464.964	581.227	32.464.964	581.227
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		36.744.277	5.066.678	36.744.277	5.066.678
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	13	131.144	25.729.050	131.144	25.729.050
Τρέχων φόρος εισοδήματος	13	0	1.454.315	0	1.454.315
Λοιπές υποχρεώσεις	13	548.662	8.259.762	546.232	8.258.646
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		679.807	35.443.128	677.376	35.442.012

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύνολο υποχρεώσεων	37.424.084	40.509.806	37.421.654	40.508.690
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων	110.106.699	105.014.911	110.249.535	105.115.323

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Όμιλος	Σημείωση	1.1.- 31.12.2017	1.1.- 31.12.2016	ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Έσοδα	14	11.133.671	8.802.777	2.330.894	26%
Κόστος πωληθέντων	15	-1.188.029	-998.862	-189.167	19%
Μικτό κέρδος		9.945.642	7.803.915	2.141.727	27%
Άλλα έσοδα	16	2.670.308	761.667	1.908.641	251%
Κόστος διάθεσης	17	-364.157	-461.931	97.775	-21%
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	18	-760.386	-643.379	-117.006	18%
Εξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		-67.915	-119.814	51.898	-43%
Χρηματοοικονομικό έσοδο	20	355.376	694.134	-338.759	-49%
Άλλα έξοδα	21	-869.333	-576.000	-293.333	51%
Κέρδη προ φόρων		10.909.535	7.458.592	3.450.943	46%
Φόρος εισοδήματος	10	-2.072.025	-2.179.823	107.797	-5%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		8.837.510	5.278.769	3.558.741	67%
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		0	0	0	0%
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		8.837.510	5.278.769	3.558.741	67%

Εταιρεία	Σημείωση	1.1.- 31.12.2017	1.1.- 31.12.2016	ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Έσοδα	14	11.133.671	8.802.777	2.330.894	26%
Κόστος πωληθέντων	15	-1.188.029	-998.862	-189.167	19%
Μικτό κέρδος		9.945.642	7.803.915	2.141.727	27%
Άλλα έσοδα	16	2.670.308	761.667	1.908.641	251%
Κόστος διάθεσης	17	-364.157	-461.931	97.775	-21%
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	18	-747.955	-635.919	-112.036	18%
Εξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		-67.915	-119.814	51.898	-43%
Χρηματοοικονομικό έσοδο	20	355.376	694.134	-338.759	-49%
Άλλα έξοδα	21	-838.025	-576.000	-262.025	45%
Κέρδη προ φόρων		10.953.273	7.466.052	3.487.221	47%
Φόρος εισοδήματος	10	-2.072.025	-2.179.823	107.797	-5%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		8.881.248	5.286.230	3.595.018	68%
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		0	0	0	0%
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		8.881.248	5.286.230	3.595.018	68%

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑ ΟΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΕΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ
ΛΙΟΣΙΩΝ 301 - ΑΘΗ
ΑΦΜ: 9950-1121 - ΔΕ
ΑΡ. Μ/Ε: 5045

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ομίλος	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορές Αναπροσαρμογής	Τακτικό αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 1. 1. 2016	42.149.200	13.178.150	251.806	3.647.179	59.226.336
Κέρδη περιόδου 1.1.2016 - 31.12.2016				5.278.769	5.278.769
Μεταφορές σε αποθεματικά					0
Αναβαλλόμενος απευθείας στη καθαρή θέση					0
Υπόλοιπο την 31. 12. 2016	42.149.200	13.178.150	251.806	8.925.949	64.505.105
Υπόλοιπα την 1. 1. 2017	42.149.200	13.178.150	251.806	8.925.949	64.505.105
Κέρδη περιόδου 1.1.2017 - 31.12.2017				8.837.510	8.837.510
Μεταφορές σε αποθεματικά			99.500	-99.500	0
Πληρωμή Μερίσματος				-660.000	-660.000
Αναβαλλόμενος απευθείας στη καθαρή θέση					0
Υπόλοιπο την 31. 12. 2017	42.149.200	13.178.150	351.306	17.003.958	72.682.615

Εταιρεία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορές Αναπροσαρμογής	Τακτικό αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 1. 1. 2016	42.149.200	13.178.150	251.806	3.741.246	59.320.403
Κέρδη περιόδου 1.1.2016 - 31.12.2016				5.286.230	5.286.230
Μεταφορές σε αποθεματικά					0
Αναβαλλόμενος απευθείας στη καθαρή θέση					0
Υπόλοιπο την 31. 12. 2016	42.149.200	13.178.150	251.806	9.027.476	64.606.632
Υπόλοιπα την 1. 1. 2017	42.149.200	13.178.150	251.806	9.027.476	64.606.632
Κέρδη περιόδου 1.1.2017 - 31.12.2017				8.881.248	8.881.248
Μεταφορές σε αποθεματικά			99.500	-99.500	0
Πληρωμή Μερίσματος				-660.000	-660.000
Αναβαλλόμενος απευθείας στη καθαρή θέση					0
Υπόλοιπο την 31. 12. 2017	42.149.200	13.178.150	351.306	17.149.224	72.827.881

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΠΡΟΣΩΠΟ
 ΟΥΣΙΑΣ
 104 15
 01/720

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Ομιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	10.909.535	7.458.592	10.953.273	7.466.052
Αποσβέσεις ενσώματων και ασωμάτων ακινητοποιήσεων	158.043	123.914	158.043	123.914
Προβλέψεις επισφαλειών	838.025	516.000	838.025	516.000
Πιστωτικοί τόκοι	-355.376	-694.134	-355.376	-694.134
Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως	11.550.228	7.404.371	11.593.966	7.411.832
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	25.253.330	-36.276.196	25.228.877	-36.277.313
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	-1.425.269	33.004.253	-1.426.583	33.004.262
Λοιποί τόκοι εισπραχθέντες	355.376	694.134	355.376	694.134
Καταβεβλημένοι Φόροι Εισοδήματος	-3.732.478	-1.617.956	-3.732.478	-1.617.956
Σύνολο	32.001.188	3.208.606	32.019.158	3.214.958
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων	-30.371	-76.936	-29.436	-76.936
Σύνολο	-30.371	-76.936	-29.436	-76.936
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Πληρωμή μερίσματος	-660.000	0	-660.000	0
Σύνολο	-660.000	0	-660.000	0
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31.310.817	3.131.669	31.329.723	3.138.022
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	6.652.227	3.520.558	6.619.178	3.481.156
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	37.963.044	6.652.227	37.948.900	6.619.178

20

1. ΓΕΝΙΚΑ

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. («Εταιρεία»), ιδρύθηκε με τη σημερινή της μορφή το Δεκέμβριο 2001 και έχει έδρα το Δήμο Αθηναίων. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Αωνόμων Εταιρειών με αριθμό 50453/01/Β/01/720 και η διάρκειά της έχει ορισθεί μέχρι το 2031.

Η Εταιρεία αρχικά δραστηριοποιείτο στην εκπόνηση και διοίκηση μελετών για λογαριασμό του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος (ΟΣΕ).

Την 25/07/2007 με βάση την υπ' αριθμ' 23849/2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ) η εταιρεία απορρόφησε τη θυγατρική εταιρία του ΟΣΕ «ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 του Κ.Ν.2190/1920 και των διατάξεων των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης διευρύνθηκε ο σκοπός της ΓΑΙΑΟΣΕ και η εταιρία δραστηριοποιείται πλέον και στην ίδρυση-λειτουργία εμπορευματικών κέντρων στην περιοχή του Θριασίου πεδίου Ασπροπύργου Αττικής και σε άλλες περιοχές της χώρας.

1. Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου.

Το εμπορευματικό κέντρο του Θριασίου Πεδίου αποτελεί ένα πρωτοποριακό έργο για τα Ελληνικά δεδομένα. Το μεγάλο μέγεθος του (έκταση 588 στρεμμάτων), η στρατηγική του χωροθέτηση κοντά στο μεγαλύτερο αστικό κέντρο της χώρας, οι άψογες οδικές συνδέσεις στους κυρίως οδικούς άξονες, και κυρίως η διασύνδεση του με τον λιμένα του Ν. Ικονίου και το σιδηροδρομικό δίκτυο, αναμένεται να συμβάλει δυναμικά στον εκσυγχρονισμό και στην ανάπτυξη των εμπορευματικών μεταφορών.

Παράλληλα η επιτυχία του έργου είναι στρατηγικής σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας αλλά και την καθιέρωση της ΓΑΙΑΟΣΕ ως σημαντική εταιρεία του χώρου.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το έργο πραγματοποιείται μέσω συνεργασίας Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα, όπου ιδιώτης παραχωρησιούχος θα αναλάβει την μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, εκμετάλλευση και λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου. Για την υλοποίηση του έργου εκτιμάται πως θα πραγματοποιηθούν ιδιωτικές επενδύσεις άνω των €150.000.000, ενώ παράλληλα η ΓΑΙΑΟΣΕ θα εξασφαλίσει σημαντικά έσοδα. Επισημαίνεται ότι η έγκαιρη λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου Ιδιωτών έχει συνδεθεί με την χρηματοδότηση παράπλευρων έργων της ΕΡΓΟΣΕ ύψους €90εκ.

1. Ιστορικό Πρώτης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2006-2009)

Η πρώτη διαγωνιστική διαδικασία για την ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου Πεδίου, πραγματοποιήθηκε σε δύο φάσεις. Η πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος (Α' Φάση) πραγματοποιήθηκε μεταξύ του Ιουνίου 2006 και του Ιουνίου 2007. Η Β' Φάση που ακολούθησε, μετά

από δικαστικές αμφισβητήσεις και προσφυγές διαγωνιζομένων προς την Ε.Ε., διήρκησε έως τον Ιούλιο του 2009, όπου τελικώς ματαιώθηκε, κατόπιν απόσυρσης της προσφοράς του προσωρινού αναδόχου.

2. Ιστορικό δεύτερης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2010-2011)

Κατόπιν της ματαίωσης του πρώτου διαγωνισμού για την ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου, πραγματοποιήθηκε εκτεταμένη συνεργασία μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του εποπτεύοντος Υπουργείου προκειμένου να βελτιωθούν οι όροι του διαγωνισμού, λαμβάνοντας υπόψη την προηγούμενη εμπειρία. Ο εν λόγω διαγωνισμός πραγματοποιήθηκε σε μία φάση και ξεκίνησε τον Ιούνιο του 2010. Κατά τη διάρκεια του διαγωνισμού εκδόθηκαν 2 τεύχη μεταβολών και χορηγήθηκαν 6 παρατάσεις της καταληκτικής ημερομηνίας, προκειμένου να ικανοποιηθούν αιτήματα των ενδιαφερόμενων. Τελικά ο διαγωνισμός ματαιώθηκε τον Ιούλιο του 2011, καθώς δεν υποβλήθηκε καμία προσφορά.

3. Ιστορικό τρίτης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2012)

Με σκοπό τη συνέχιση των προσπαθειών για την εύρεση ιδιώτη παραχωρησιούχου για την Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. τη 13-03-2012 δημοσίευσε Πρόσκληση Εκδήλωσης Δεσμευτικού Ενδιαφέροντος, για τη συμμετοχή σε διαδικασία διαπραγμάτευσης για την ανάθεση του έργου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1α του π.δ. 60/2007. Κατά την καταληκτική ημερομηνία, τη 18-04-2012 υποβλήθηκαν 2 προτάσεις. Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προχώρησε στον έλεγχο των προτάσεων των ενδιαφερομένων και στη συνέχεια κάλεσε τους ενδιαφερόμενους να συμμετέχουν στη Β' Φάση της διαδικασίας, υποβάλλοντας τεχνική και οικονομική προσφορά. Τελικώς λόγω των δύο εκλογικών αναμετρήσεων και της προβλεπόμενης από τα τεύχη έγκρισης της σύμβασης με νομοθετική ρύθμιση, η διαδικασία ματαιώθηκε.

4. Ιστορικό τέταρτης Διαγωνιστικής Διαδικασίας Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (2014 - 2018)

Η ΓΑΙΑΟΣΕ σε συνεργασία με το Υπουργείο Μεταφορών, την Ενδιάμεση Διαχειριστική Αρχή Μεταφορών και τον ΟΣΕ εξέτασε το θέμα της εκ νέου προώθησης του έργου της Ανάπτυξης του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου. Στην κατεύθυνση αυτή την 10η Ιουνίου 2014 δημοσιεύθηκε πρόσκληση για την υποβολή μη δεσμευτικής εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου Πεδίου και τον Αύγουστο του 2014 υποβλήθηκαν 7 προτάσεις. Στη βάση της υποβολής των 7 μη δεσμευτικών προτάσεων η ΓΑΙΑΟΣΕ πραγματοποίησε δύο στάδια διαβουλεύσεων:

- το πρώτο τον Αύγουστο του 2014 και
- το δεύτερο τον Ιούνιο του 2015 στο γραφείο του Αναπληρωτή Υπουργού Υποδομών και παρουσία της Γενικής Γραμματέως του Υπουργείου.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Νοέμβριο του 2015 η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην προκήρυξη του διαγωνισμού (Προκήρυξη & Σχέδιο Σύμβασης). Λόγω υποβληθέντων ερωτημάτων και παρατηρήσεων εκ μέρους των ενδιαφερομένων, η ΓΑΙΑΟΣΕ εξέδωσε τεύχη μεταβολών με καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών την 1η Αυγούστου 2016. Την Δευτέρα 1η Αυγούστου υποβλήθηκε εμπρόθεσμα στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. η προσφορά της Ένωσης εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε.». Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2017 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάσθηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το ΕΣ με 3 δικαιοδοτικές του πράξεις γνωμοδότησε ότι δεν συντρέχει κανένα κώλυμα υπογραφής της σύμβασης παραχώρησης. Ακολούθως, η σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του παραχωρησιούχου (ΘΕΚ Α.Ε) υπογράφηκε στις 30/7/2018 και διαβιβάσθηκε μαζί με όλο τον φάκελο του έργου στο Ελληνικό Κοινοβούλιο προς κύρωση. Κατόπιν συνεδριάσεων στη Βουλή δημοσιεύθηκε τελικώς στις 13/11/2018 ο κυρωτικός Νόμος της σύμβασης παραχώρησης.

Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

- α) η με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο μελέτη και επίλυση νομικών, πολεοδομικών, τεχνικών ή άλλων ζητημάτων προς το σκοπό της αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευση ακινήτων, αστικών ή μη, που ανήκουν στη ΓΑΙΑΟΣΕ ή σε τρίτους,
- β) η αγορά ή η πώληση ακινήτων, καθώς και η άσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών,
- γ) η ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εν γένει, εργασιών ανέγερσης, επισκευής, συντήρησης ή ανακαίνισης ακινήτων,
- δ) η ανέγερση ή εκμετάλλευση οικιστικών, ξενοδοχειακών, τουριστικών και κάθε είδους εμπορικών εν γένει εγκαταστάσεων,
- ε) η οργάνωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών ακινήτων ή εγκαταστάσεων,
- στ) η παροχή υπηρεσιών συμβούλου – εμπειρογνώμονος, καθώς και η εκπόνηση και η σύνταξη μελετών σκοπιμότητας, σχετικών την αξιοποίηση, εκτίμηση, διαχείριση ή εκμετάλλευση ακινήτων, οικονομοτεχνικών μελετών, ερευνών αγοράς, μελετών βιωσιμότητας, καθώς και μελετών συναφών με την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδιασμού και προγραμμάτων αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων,
- ζ) η ίδρυση και λειτουργία εμπορευματικών κέντρων σε ακίνητα ιδιοκτησίας της ΓΑΙΑΟΣΕ ή τρίτων,
- η) η απόκτηση με αγοραπωλησία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων,
- θ) η παραγωγή και πώληση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Α.Π.Ε.) σε ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ,
- ι) η τήρηση του μητρώου του συνόλου της ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ, καθώς και της ακίνητης περιουσίας στην οποία περιλαμβάνεται σιδηροδρομική υποδομή,

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ια) η μέριμνα, υπό τις οδηγίες και την εποπτεία της Διυπουργικής Επιτροπής Αποκρατικοποιήσεων, για την ταχεία και αποτελεσματική έκδοση από τα αρμόδια Υπουργεία και υπηρεσίες των διοικητικών πράξεων που είναι αναγκαίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ και έχουν υπαχθεί, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 6 παράγραφος 5 του ν. 3891/2010, στη διαδικασία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης σύμφωνα με το ν. 3049/2002 και

ιβ) Η διενέργεια κάθε άλλης συναφούς εργασίας ή δραστηριότητας, άμεσα ή έμμεσα σχετιζόμενης με το σκοπό της Εταιρείας και για την οποία ήθελε αποφασίσει νομίμως το Διοικητικό Συμβούλιο.

Με βάση το άρθρο 6 του Ν. 3891/2010 η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων του ΟΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται με τον εν λόγω νόμο στο Ελληνικό Δημόσιο, εκτός από τα ακίνητα που σχετίζονται με την σιδηροδρομική υποδομή και τις λειτουργικές ανάγκες διαχείρισης αυτής, αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη της ΓΑΙΑΟΣΕ. Η εκτέλεση των κάθε είδους συμβάσεων μίσθωσης, παραχώρησης, χρησιδανείου ή άλλων εν γένει δικαιοπραξιών, που αφορούν τα ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ και έχουν συναφθεί από τον ΟΣΕ, την ΕΔΙΣΥ ή την ΕΡΓΟΣΕ με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, συνεχίζονται και ολοκληρώνονται από την ΓΑΙΑΟΣΕ. Απαιτήσεις και κάθε άλλο δικαίωμα από τις ανωτέρω συμβάσεις εκχωρούνται αυτοδικαίως στη ΓΑΙΑΟΣΕ χωρίς άλλες διατυπώσεις.

Σύμφωνα με το Ν.4111/2013 άρθ. 26, και με την υπ' αριθμ. 759/3.4.2013 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μεταβιβάστηκε το σύνολο των μετοχών της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. από τον ΟΣΕ Α.Ε. στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Επίσης, στο νέο νόμο 4111/2013 αναφέρεται ότι η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων του ΟΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται διά του παρόντος στο Δημόσιο, αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη της ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία δικαιούται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διαθέσεως για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στην χρήση 2011 ολοκλήρωσε την κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 100kw συνολικού κόστους € 299.685,00, ενώ στην χρήση 2012 ολοκληρώθηκε και η κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 998,07 kw συνολικού κόστους € 1.840.422,00. Το εν λόγω έργο έχει συνδεθεί στο δίκτυο από τον Ιούνιο 2012. Επιπροσθέτως στην χρήση 2011 η ΓΑΙΑΟΣΕ ίδρυσε τρεις θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες με σκοπό την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίες μέχρι σήμερα λόγω της αλλαγής στην αγορά των φωτοβολταϊκών, δεν έχουν πραγματοποιήσει καμία επένδυση και ουσιαστικά βρίσκονται σε αδράνεια.

Σχετικά με την ανάληψη της διαχείρισης του Σιδηροδρομικού Τροχαίου Υλικού, επισημαίνονται τα παρακάτω: Με τον ν.4313/2014 (ΦΕΚ 261Α/17-12-2014) τροποποιήθηκε ο νόμος 3891/2010 που διέπει τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και προστέθηκαν στις αρμοδιότητες της εταιρείας η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου που είτε ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο είτε στην EUROFIMA και μισθώνεται από το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης

χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, η ΓΑΙΑΟΣΕ χρησιμοποιεί τα έσοδα από την εμπορική εκμετάλλευσή του για τη συντήρηση και βελτίωση της ποιότητας του στόλου τροχαίου υλικού, σύμφωνα με το εγκεκριμένο πρόγραμμα διαχείρισης της παρ. 5 του Ν. 3891/2010 και την κάλυψη των κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης.

Από 1.4.2014 και μέχρι τη θέση σε ισχύ της Σύμβασης Μίσθωσης Τροχαίου Υλικού μεταξύ ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. που έχει υπογραφεί, η ΓΑΙΑΟΣΕ εισπράττει για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, το μίσθωμα για τη χρήση του τροχαίου υλικού που προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και ΤΡΑΙΝΟΣΕ, στην οποία έχει υπεισέλθει το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει της διάταξης της παρ. 3 του άρθρου 8 του Ν. 3891/2010.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ χρησιμοποιεί τα έσοδα από την εμπορική εκμετάλλευση του τροχαίου υλικού για τη συντήρηση και τη βελτίωση της ποιότητας του στόλου τροχαίου υλικού, σύμφωνα με το πρόγραμμα διαχείρισης στόλου που οφείλει να εκπονεί κάθε έτος και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Μεταφορών και Δικτύων καθώς και την κάλυψη κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. έχει καταγράψει τις μονάδες τροχαίου υλικού που χρήζουν ανάταξης, ανακατασκευής ή μετασκευής και θα προχωρήσει τις απαραίτητες ενέργειες ώστε να καταστούν αυτές λειτουργικές.

Μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, τίθεται σε ισχύ η σύμβαση της ΓΑΙΑΟΣΕ με τη ΤΡΑΙΝΟΣΕ και τα μισθώματα αυτής αποτελούν έσοδο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. Η διάρκεια της σύμβασης αυτής είναι πέντε (5) έτη με δικαίωμα ανανέωσης άλλα πέντε (5) έτη και τα μισθώματα υπολογίζονται σε δεκαπέντε εκατομμύρια (15.000.000€) ετησίως.

Παράλληλα, η ΓΑΙΑΟΣΕ δρομολογεί την εκμίσθωση τροχαίου υλικού σε νέες εταιρείες που έχουν λάβει τις απαραίτητες άδειες από την Ρυθμιστική Αρχή Σιδηροδρόμων (ΡΑΣ) και θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών.

Στις δράσεις που έχει προγραμματίσει η ΓΑΙΑΟΣΕ για την καλύτερη διαχείριση του τροχαίου υλικού περιλαμβάνονται η εξεύρεση και ανάπτυξη χώρων σταβλισμού του τροχαίου υλικού, η ανάπτυξη ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος με προσδιορισμό θέσης (GPS) κάθε μονάδας τροχαίου υλικού, η διαρκής καταγραφή και αξιολόγηση και η εκποίηση χαρακτηρισμένων ως άχρηστων μονάδων τροχαίου υλικού.

2. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

(α) **Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων:** Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν συνταχτεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31.12.2017. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ιστορικό κόστος και στηρίζονται στην παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται και οι τρεις θυγατρικές εταιρείες ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ Α.Ε, ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ Α.Ε και ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΛΑΡΙΣΙΑΣ Α.Ε. των οποίων οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από τα Διοικητικά τους Συμβούλια.

(β) **Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων:** Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, στις 3 Δεκεμβρίου 2018, για υποβολή προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση της εταιρείας.

(γ) **Χρήση Εκτιμήσεων:** Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η διοίκηση προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων που επηρεάζουν τα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Πάντως δεν αναμένονται ουσιώδεις μεταβολές στους επόμενους 12 μήνες από την μεταβολή εκτιμήσεων και υποθέσεων.

2.2 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2017 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2017

ΔΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

ΔΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους αλλά δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ και δεν υιοθετήθηκαν νωρίτερα από τον Όμιλο και την Εταιρεία

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι επιπτώσεις στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν αναμένεται να είναι σημαντικές.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. 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.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ:

Οι βασικές λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά τη προετοιμασία των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

3.1. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Το οικόπεδο της εταιρείας που βρίσκεται στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής απεικονίζεται στο τεκμαρτό κόστος κτήσης, όπως αυτό προσδιορίστηκε στην από 26.10.2006 έκθεση ειδικών εκτιμητών.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ, όπως αναφέρεται και στην παρ. 1, έχει δρομολογήσει διαδικασίες για την αξιοποίηση αυτού οι οποίες στο παρόν στάδιο δεν έχουν αποδώσει. Επειδή η μελλοντική χρήση του εν λόγω ακινήτου είναι απροσδιόριστη, μεταφέρθηκε στην χρήση 2011 η αξία του από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στο λογαριασμό επενδύσεις σε ακίνητα.

Στην παρούσα χρήση που έληξε την 31.12.2017, δεν έγινε προσδιορισμός της εύλογης αξίας του εν λόγω ακινήτου, που απεικονίζεται στον λογαριασμό του Ενεργητικού «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Τα λοιπά πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους. Οι αξίες αυτές απεικονίζονται μειωμένες κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απαξίωσή τους.

Οι δαπάνες που διενεργούνται για την αντικατάσταση σημαντικών συστατικών στοιχείων παγίων κεφαλαιοποιούνται. Οι υπόλοιπες μεταγενέστερες δαπάνες, που διενεργούνται σε σχέση με πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνον όταν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται ότι θα προκύψουν από την εκμετάλλευση των επηρεαζόμενων στοιχείων. Όλες οι άλλες δαπάνες συντήρησης, επιδιόρθωσης κλπ. των παγίων καταχωρούνται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως έξοδο, κατά το χρόνο της πραγματοποίησής τους.

Οι αποσβέσεις επιβαρύνουν το λογαριασμό αποτελεσμάτων, με βάση την σταθερή μέθοδο απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται.

Η εκτιμώμενη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής, κατά κατηγορία παγίων, έχει ως εξής:

Κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων Φ/Β σταθμοί	στα έτη σύμβασης ενοικίου 20 έτη
Λοιπές εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	5 - 10 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3 - 5 έτη
Μεταφορικά μέσα	5 - 7 έτη

3.2. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις απεικονίζονται μειωμένες κατά τη ζημιά που προκύπτει από τις πιθανολογούμενες επισφάλειες.

3.3. Διαθέσιμα

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθεσίμων, όπως είναι οι καταθέσεις όψεως και οι καταθέσεις προθεσμίας βραχείας διάρκειας.

3.4. Δικαιώματα εργαζομένων

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργοδοτούνται από αυτήν, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράτε και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.5. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις δημιουργούνται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση, ως αποτέλεσμα παρελθόντος γεγονότος, και πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί εκροή οικονομικού οφέλους για την τακτοποίηση της υποχρέωσης.

3.6. Χρηματοοικονομικά εργαλεία

Τα βασικά χρηματοοικονομικά εργαλεία της Εταιρείας είναι τα μετρητά, οι τραπεζικές καταθέσεις και οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Δεδομένης της βραχυπρόθεσμης φύσεως των εργαλείων αυτών, η διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι η εύλογη αξία τους ουσιαστικά ταυτίζεται με την αξία στην οποία απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία της.

3.7. Έσοδα

(α). **Παροχή υπηρεσιών:** Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται (καταχωρούνται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων) ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης του έργου, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Τα έσοδα δεν αναγνωρίζονται, εάν υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα, όσον αφορά την ανάκτηση του οφειλόμενου συμβατικού τιμήματος.

(β). **Τόκοι:** Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται με βάση την λογιστική αρχή του δεδουλευμένου.

3.8. Φόροι εισοδήματος και λοιποί φόροι

Ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος, υπολογίζονται βάσει των σχετικών κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αφορά, φόρο επί των φορολογητέων κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώθηκαν σύμφωνα με τις απαιτήσεις του φορολογικού νόμου, και υπολογίστηκε με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή.

Οι μη παραγραφείσες διαχειριστικές χρήσεις 2012 μέχρι 2017 δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Στο παρόν στάδιο δεν κατέστη εφικτό να εκτιμηθεί αξιόπιστα η έκβαση ενός μελλοντικού φορολογικού ελέγχου και ως εκ τούτου, δεν έχει σχηματιστεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις για ενδεχόμενες φορολογικές επιβαρύνσεις των ανέλεγκτων φορολογικά διαχειριστικών χρήσεων. Για τις χρήσεις αυτές μας είχε ανατεθεί ο έλεγχος βάση του άρθρου 65Α του Ν. 4174/13 και έχουμε εκδώσει φορολογικά πιστοποιητικά με σύμφωνη γνώμη. Για την διαχειριστική χρήση 2017 έχει ανατεθεί ο φορολογικός έλεγχος στην εταιρεία ορκωτών ελεγκτών που διενέργησε τον οικονομικό έλεγχο της χρήσης 2017.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης (liability method) σε όλες τις προσωρινές φορολογικές διαφορές κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

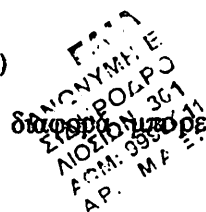
Οι αναμενόμενες φορολογικές επιπτώσεις από τις προσωρινές φορολογικές διαφορές προσδιορίζονται και εμφανίζονται είτε ως μελλοντικές (αναβαλλόμενες) φορολογικές υποχρεώσεις, είτε ως αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καταχωρούνται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που πιθανολογείται ότι θα υπάρχει

 30







διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η εκπεστέα προσωρινή διαφορά μπορεί να αξιοποιηθεί.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στο βαθμό που δεν πιθανολογείται ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων θα χρησιμοποιηθεί μέρος ή το σύνολο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις για την τρέχουσα και τις προηγούμενες χρήσεις αποτιμώνται στο ποσό που αναμένεται να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές (ή να ανακτηθεί από αυτές), με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και φορολογικών νόμων) που έχουν θεσπιστεί, ή ουσιαστικά θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.9 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

α) Πιστωτικός Κίνδυνος

Σχετικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια, η εταιρεία φροντίζει για την έγκυρη είσπραξή τους και παρακολουθεί την φερεγγυότητα των ενοικιαστών για να κρίνει σε τακτά διαστήματα αν συντρέχει κίνδυνος ως προς την είσπραξη των ενοικίων. Ωστόσο, λόγω της οικονομικής κρίσης ο πιστωτικός κίνδυνος υφίσταται.

Σχετικά με τις απαιτήσεις από την μίσθωση του τροχαίου υλικού, πιστωτικός κίνδυνος δεν υφίσταται καθότι η απαίτηση κατά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε., ποσού κατά την 31/12/2017 € 5.969.603 εκτιμούμε ότι θα εισπραχθεί.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και διαθεσίμων της εταιρείας είναι σε Ευρώ με αποτέλεσμα η έκθεση της σε συναλλαγματικό κίνδυνο να είναι μηδενική.

γ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Η εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και επομένως δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο επιτοκίων.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα και το κυκλοφορούν Ενεργητικό υπερβαίνει κατά πολύ τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τρίτους. Κατά συνέπεια ο κίνδυνος ρευστότητας είναι περιορισμένος.

ε) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Τα τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας επενδύονται βραχυχρόνια και τα εκάστοτε επιτόκια εξασφαλίζουν την μέγιστη απόδοση των κεφαλαίων κινήσεως. Συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

3.10 ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Σύμφωνα με το Ν.4111/2013 άρθ. 26, και με την υπ' αριθμ. 759/3.4.2013 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μεταβιβάστηκε το σύνολο των μετοχών της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. από τον ΟΣΕ Α.Ε. στο Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα. Επίσης, στο νέο νόμο 4111/2013 αναφέρεται ότι η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων του ΟΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται διά του παρόντος στο Δημόσιο, αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη της ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία δικαιούται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διαθέσεως για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της.

Στην συνέχεια με βάση τον Ν.4313/2014(ΦΕΚ 261/17-12-2014 τεύχος Ι') στους σκοπούς της ΓΑΙΑΟΣΕ προστέθηκε η διαχείριση και εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού.

Την 31/5/2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 787322, η με αριθμό 5407/20-05-2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 1 και 2 (Σύσταση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια και σκοπός) του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 4567401000 σύμφωνα με την από 28/12/2015 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της. Μετά την άνω αλλαγή η εταιρεία ονομάζεται «ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα & Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Ομίλου και εταιρείας)

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα/ Οικόπεδα	Φωτοβολταϊκά Πάρκα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολα
Κόστος						
1.1.2016	0	2.240.394	35.155	161.680	69.292	2.506.519
Προσθήκες περιόδου	0	8.582	0	66.259	0	74.841
Πωλήσεις- μειώσεις	0	0	0	-1.551	0	-1.551
Απορρόφηση θυγατρικής						0
31.12.2016	0	2.248.976	35.155	226.387	69.292	2.579.809
Αποσβέσεις						
1.1.2016	0	-410.072	-35.155	-138.475	0	-583.702
Αποσβέσεις περιόδου		-110.961	0	-9.496		-120.457
31.12.2016	0	-521.033	-35.155	-147.971	0	-704.158
Αναπόσβεστη αξία						
31.12.2016	0	1.727.943	0	78.417	69.292	1.875.651

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΕΡΕΩΣ
ΕΙΔΗΡΟΔΡΟΜ
ΛΟΓΙΣΜΟΝ 301 -
ΑΦΜ: 999841121
ΑΡ. Μ.Α.Ε.: 51

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα/ Οικόπεδα	Φωτοβολταϊκά Πάρκα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολα
Κόστος						
1.1.2017	0	2.248.976	35.155	226.387	69.292	2.579.809
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	25.221	5.150	30.371
Πωλήσεις- μειώσεις	0	0	0	0	0	0
Μεταφορά σε μακροχρόνιες απαιτήσεις					-73.341	-73.341
Απορρόφηση θυγατρικής						0
31.12.2017	0	2.248.976	35.155	251.608	1.101	2.536.839
Αποσβέσεις						
1.1.2017	0	-521.033	-35.155	-147.971	0	-704.158
Αποσβέσεις περιόδου		-109.356	0	-46.124		-155.480
31.12.2017	0	-630.389	-35.155	-194.095	0	-859.638
Αναπόσβεστη αξία						
31.12.2017	0	1.618.588	0	57.513	1.101	1.677.201

Το ποσό των € 1.618.588 αντιπροσωπεύει την αναπόσβεστη αξία δύο φωτοβολταϊκών πάρκων της εταιρείας στο Θριάσειο Πεδίο 998,07 κwp και 99,8 κwp, τα οποία κατασκευάστηκαν τα έτη 2012 και 2011 αντίστοιχα.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γήπεδα/ Οικόπεδα	Φωτοβολταϊκά Πάρκα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολα
Κόστος						
1.1.2016	0	2.240.394	35.155	161.680	9.000	2.446.229
Προσθήκες περιόδου	0	8.582	0	66.259	2.095	76.936
Πωλήσεις- μειώσεις	0	0	0	-1.551	0	-1.551
Απορρόφηση θυγατρικής						0
31.12.2016	0	2.248.976	35.155	226.388	11.095	2.521.614
Αποσβέσεις						
1.1.2016	0	-410.072	-35.155	-138.475	-135	-583.837
Αποσβέσεις περιόδου	0	-110.961	0	-11.047	-1.906	-123.914
Πωλήσεις- μειώσεις	0	0	0	1.551	0	1.551
31.12.2016	0	-521.033	-35.155	-147.971	-2.041	-706.199
Αναπόσβεστη αξία						

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

31.12.2016	0	1.727.944	0	78.417	9.054	1.815.414
------------	---	-----------	---	--------	-------	-----------

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γήπεδα/ Οικόπεδα	Φωτοβολταϊκά Πάρκα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολα
Κόστος						
1.1.2017	0	2.248.976	35.155	226.388	11.095	2.521.614
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	24.286	5.150	29.436
Πωλήσεις- μειώσεις	0	0	0	0	0	0
Απορρόφηση θυγατρικής						0
31.12.2017	0	2.248.976	35.155	250.674	16.245	2.551.050
Αποσβέσεις						
1.1.2017	0	-521.033	-35.155	-147.971	-2.041	-706.200
Αποσβέσεις περιόδου		-109.356	0	-46.124	-2.563	-158.043
Πωλήσεις- μειώσεις		0	0	0	0	0
31.12.2017	0	-630.388	-35.155	-194.095	-4.604	-864.243
Αναπόσβεστη αξία						
31.12.2017	0	1.618.588	0	56.579	11.641	1.686.807

Το ποσό των € 1.618.588 αντιπροσωπεύει την αναπόσβεστη αξία δύο φωτοβολταϊκών πάρκων της εταιρείας στο Θριάσιο Πεδίο 998,07 κwp και 99,8 κwp, τα οποία κατασκευάστηκαν τα έτη 2012 και 2011 αντίστοιχα.

4α. Επενδύσεις σε ακίνητα (οικόπεδα)

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο τέλους	51.772.688	51.772.688

Η ΓΑΙΑ ΟΣΕ έχει δρομολογήσει διαδικασίες για την αξιοποίηση του ακινήτου – οικοπέδου στο Θριάσιο Πεδίο του Δήμου Ασπροπύργου οι οποίες στο παρόν στάδιο δεν έχουν αποδώσει.

Μετά από δύο άγονους διαγωνισμούς (ο πρώτος το διάστημα 2006-2009 και ο δεύτερος το 2010-2011) τον Μάρτιο του 2012 η ΓΑΙΑΟΣΕ πραγματοποίησε ανοικτή πρόσκληση ενδιαφέροντος για την συμμετοχή ενδιαφερομένων σε διαδικασία διαπραγμάτευσης δύο φάσεων (εκδήλωση ενδιαφέροντος και δεσμευτική προσφορά) για την ανάθεση του έργου. Τη 18-04-2012 υποβλήθηκαν στη ΓΑΙΑΟΣΕ 2 προτάσεις. Παρά τις δύο προτάσεις που υποβλήθηκαν, λόγω των δυσμενώς διαμορφωμένων κατά την

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

περίοδο εκείνη οικονομικών και πολιτικών συνθηκών δεν κατέστη δυνατή η επιλογή επενδυτή, με αποτέλεσμα την 18-07-2012 να λήξει η ισχύς των προσφορών.

Μετά από συζητήσεις με τα εποπτεύοντα υπουργεία, η ΓΑΙΑΟΣΕ προώθησε εκ νέου τις διαδικασίες επιλογής ιδιώτη επενδυτή (ή ιδιωτών επενδυτών) για την υλοποίηση του έργου. Πιο συγκεκριμένα, την 10η Ιουνίου 2014 δημοσιεύθηκε πρόσκληση για την υποβολή μη δεσμευτικής εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου Πεδίου και τον Αύγουστο του 2014 υποβλήθηκαν 7 προτάσεις. Ακολούθως, η ΓΑΙΑΟΣΕ πραγματοποίησε δύο στάδια διαβουλεύσεων:

- το πρώτο τον Αύγουστο του 2014 και
- το δεύτερο τον Ιούνιο του 2015 παρουσία του Υπουργού Υποδομών και της Γενικής Γραμματέως του Υπουργείου.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Νοέμβριο του 2015 η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην προκήρυξη του διαγωνισμού (Προκήρυξη & Σχέδιο Σύμβασης). Λόγω υποβληθέντων ερωτημάτων και παρατηρήσεων εκ μέρους των ενδιαφερομένων, η ΓΑΙΑΟΣΕ εξέδωσε τεύχη μεταβολών με καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών την 1η Αυγούστου 2016. Την Δευτέρα 1η Αυγούστου υποβλήθηκε εμπρόθεσμα στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. η προσφορά της Ένωσης εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΠΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε».

Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2017 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάσθηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το ΕΣ με 3 δικαιοδοτικές του πράξεις γνωμοδότησε ότι δεν συντρέχει κανένα κώλυμα υπογραφής της σύμβασης παραχώρησης. Ακολούθως, η σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του παραχωρησιούχου (ΘΕΚ Α.Ε) υπογράφηκε στις 30/7/2018 και διαβιβάσθηκε μαζί με όλο τον φάκελο του έργου στο Ελληνικό Κοινοβούλιο προς κύρωση. Κατόπιν συνεδριάσεων στη Βουλή δημοσιεύθηκε τελικώς στις 13/11/2018 ο κυρωτικός Νόμος της σύμβασης παραχώρησης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στο ανακτήσιμο κόστος κτήσης που είναι η εύλογη αξία τους (τεκμαρτό κόστος κτήσης) κατά την μετάβαση στα Δ.Π.Χ.Α.

5. Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της εταιρείας (θυγατρικές εταιρείες) περιλαμβάνουν:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Χρόνος σύστασης	Σχέση συμμετοχής	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής
ΓΑΙΑ ΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	12/7/2011	Άμεση	100%	115.000

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ
ΛΑΡΙΣΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΕΛΛΑΔΑ	12/7/2011	Αμεση	100%	60.000
ΕΛΛΑΔΑ	6/6/2011	Αμεση	100%	60.000
				235.000

6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Εγγυήσεις	6.755	3.305	6.755	3.305
Λογισμένα εσόδα από κατάπτωση εγγυητικών επιστολών	216.000	216.000	216.000	216.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2.346.388	2.104.195	2.272.047	2.104.195
	2.569.143	2.323.501	2.494.802	2.323.501
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-216.000	-216.000	-216.000	-216.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	2.353.143	2.107.501	2.278.802	2.107.501
<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Πελάτες	17.502.786	43.503.433	17.579.596	43.499.184
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	33.664	78.076	33.664	78.076
ΦΠΑ εισπρακτέο	31.308	27.998	0	0
Χρεώστες διάφοροι	138.110	0	106.525	0
	17.705.868	43.609.507	17.719.785	43.577.261
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-1.876.025	-1.038.000	-1.876.025	-1.038.000
	15.829.843	42.571.507	15.843.760	42.539.261
Έξοδα επομένων χρήσεων	50	26.282	50	26.282
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	15.829.893	42.597.789	15.843.810	42.565.542
Λοιπές Απαιτήσεις	499.809	0	483.529	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	16.328.982	42.597.789	16.327.339	42.565.542

Το κονδύλι ποσού € 216.000 που απεικονίζονται στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, αντιπροσωπεύει απαιτήσεις από αναγνώριση εσόδου στην διαχειριστική χρήση 2009, λόγω αγωγής που άσκησε τότε η εταιρεία κατά της τράπεζας PROBANK διεκδικώντας σχετική αποζημίωση, επειδή η τράπεζα αρνήθηκε να καταβάλει ως είχε υποχρέωση το προαναφερθέν χρηματικό ποσό από την κατάπτωση εγγυητικών επιστολών σε διαγωνισμό του Θριάσιου Πεδίου. Για τον ίδιο λόγο, την χρήση 2016 μετά από δικαστικούς

αγώνες με τελεσίδικες αποφάσεις δικαιώθηκε η ΓΑΙΑΟΣΕ και καταβλήθη από την ALPHEA BANK στην ΓΑΙΑΟΣΕ το ποσό των € 1.224.000 πλέον τόκων υπερημερίας, καθώς και την χρήση 2014 πέραν των απαιτήσεων των δύο προαναφερθεισών τραπεζών υπήρχαν και απαιτήσεις ποσού 360.000 κατά της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ, οι οποίες εισπράχθηκαν στην χρήση 2015. Για την απαίτηση κατά της PROBANK ποσού € 216.000 επειδή μέχρι σήμερα δεν έχει εισπραχθεί και υπάρχουν δυσκολίες καθώς η εν λόγω τράπεζα τελεί υπό εκκαθάριση, η εταιρία από το προηγούμενο έτος έχει σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης του συνόλου της απαίτησης.

Οι λουιές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις ποσού € 2.272.047, αναλύονται ως ακολούθως: α) Απαιτήσεις κατά του ΟΣΕ οι οποίες έχει συμφωνηθεί να εισπραχθούν τμηματικά σε περίοδο 11 ετών ποσού € 653.654. Η αποτίμησή τους έγινε με την μέθοδο της Καθαρής Παρούσας αξίας κατά την χρήση 2013, που συνάφθηκε η σχετική συμφωνία, ωστόσο τις 3 τελευταίες χρήσεις ο ΟΣΕ δεν προέβη στην πληρωμή των συμφωνημένων δόσεων και β) Απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, των οποίων οι δόσεις λήγουν μετά την 31/12/2018 ποσού € 1.618.393, όπως προέκυψαν μετά από σχετικό διακανονισμό ρύθμισης των οφειλών που έγινε με τους οφειλέτες.

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών ποσού € 17.579.576 αντιπροσωπεύει κατά € 5.969.603 απαιτήσεις κατά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. από την μίσθωση του Τροχαίου Υλικού, βάσει του άρθρου 8 του νόμου 3891/2010, ποσό το οποίο δεν εισπράχθηκε μέχρι και σήμερα. Το υπόλοιπο ποσό € 11.609.993 (€ 17.579.576 – € 5.969.603) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην ΓΑΙΑΟΣΕ βάσει του Ν. 3891/2010. Οι εν λόγω απαιτήσεις με εξαίρεση ποσό € 2.092.025 για το οποίο έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης, εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν από την εταιρεία την επόμενη χρήση 2017. Λόγω της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης σημαντικός αριθμός μισθωτών ακινήτων αδυνατεί να εξοφλήσει τις οφειλές τους στους συμφωνηθέντες χρόνους και για το λόγο τούτο η εταιρεία έχει προβεί σε διακανονισμούς-ρυθμίσεις σε μεγάλο αριθμό δόσεων. Το μέρος των δόσεων που θα εισπραχθεί μετά την 1-1-2019 συνολικού ποσού € 1.618.393 απεικονίζεται στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

Οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις συνολικού ποσού € 2.092.025 (216.000 + 1.876.025,00) έχουν σχηματιστεί κατά € 678.000 μέχρι και την 31/12/2015, κατά € 576.000 την χρήση 2016 και κατά € 838.025 την χρήση 2017 σε βάρος των αποτελεσμάτων χρήσεως.

Ο λογαριασμός «Λουιές Απαιτήσεις» αντιπροσωπεύει κατά € 343.290 απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου από επιστροφή φόρου εισοδήματος και το υπόλοιπο ποσό € 155.799 για τον όμιλο και € 140.238 για την εταιρεία λουιές απαιτήσεις προς είσπραξη.

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

7. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στο ταμείο της Εταιρείας και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση ή προθεσμίας με διάστημα δέσμευσης τριών μηνών, το μέγιστο.

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Ταμείο	972	6.136	858	6.023
Καταθέσεις σε τράπεζες όψεως	1.810.754	4.180.804	1.796.723	4.147.867
Καταθέσεις σε τράπεζες προθεσμίας	36.151.319	2.465.287	36.151.319	2.465.287
Σύνολο	37.963.044	6.652.227	37.948.900	6.619.178

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τα διαθέσιμα ανέρχεται σε ευρώ 37.962.072 για τον όμιλο και σε ευρώ 37.948.042 για την εταιρεία. Τα αντίστοιχα ποσά της χρήσεως 2016 ήταν ευρώ 6.646.091 και ευρώ 6.613.154.

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ανέρχεται στο ποσό των σαράντα δύο εκατομμυρίων εκατόν σαράντα εννέα χιλιάδων διακοσίων (42.149.200,00) ΕΥΡΩ διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι μία χιλιάδες τετρακόσιες ενενήντα δύο (421.492) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ΕΥΡΩ (100,00 €) εκάστη.

9. Αποθεματικά

Βάσει του Ελληνικού εμπορικού νόμου, οι εταιρείες απαιτείται να σχηματίσουν το 5% τουλάχιστον των ετησίων καθαρών τους κερδών, όπως αυτά απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου. Το ανωτέρω αποθεματικό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια λειτουργίας της Εταιρείας.

Οι διαφορές αναπροσαρμογής ποσού 13.178.150 ευρώ, αντιπροσωπεύουν την υπεραξία του οικοπέδου της εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής που προέκυψε την χρήση 2006 κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία (τεκμαρτό κόστος κτήσης) με βάση έκθεση αποτίμησης ειδικών εκτιμητών, μειωμένη κατά τον αναβαλλόμενο φόρο. Η αρχική υπεραξία των € 16.472.688 που προέκυψε κατά την εν λόγω αποτίμηση, λόγω κατάργησης με το Ν.3842/2010 άρθρο 12, της απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος που είχε παρασχεθεί στην εταιρεία βάσει του Ν. 2229/1994 άρθρο 5, στην χρήση 2010 μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο ποσού € 3.294.538, ο οποίος εμπεριέχεται στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.

Στον λογαριασμό της καθαρής θέσης «Κέρδη εις νέον» περιλαμβάνεται ποσό € 4.059.899 που αντιπροσωπεύει τα έσοδα από την μίσθωση σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού που είχε η εταιρεία από την

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. το χρονικό διάστημα 14/09/2018 μέχρι 31/12/2018, δηλαδή μετά την περίοδο αποκρατικοποίησης. Τα έσοδα αυτά σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ.8 του Ν. 3891/2010 όπως ισχύει, είναι αφορολόγητα για την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και χρησιμοποιούνται για την συντήρηση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού. Με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση το εν λόγω ποσό θα εμφανιστεί στα ειδικά αφορολόγητα αποθεματικά.

10. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ

**Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2017-
31.12.2017**

	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρεώσεις/ (Πιστώσεις) στα Α.Χ.	Χρεώσεις/ (Πιστώσεις) απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	-13.489	0		-13.489
Υπεραξία οικοπέδου στο Θριάσιο πεδίο	4.777.079	0		4.777.079
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	-301.020	-243.027		-544.047
Πρόβλεψη τόκων από απομείωση απαίτησης ΟΣΕ	-61.092	0		-61.092
Μεταφορά ειδικής εισφοράς από τον Λ/36 σε Λ/63	-11.301	6.957		-4.345
Επιπλέον αποσβέσεις στα ΔΛΠ σε σχέση με τα ΕΛΠ	48.326	29.933		78.260
Τακτοποίηση εξόδων εγκατάστασης	435	0		435
	<u>4.438.937</u>	<u>-206.137</u>	<u>0</u>	<u>4.232.800</u>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2017-
31.12.2017**

	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρεώσεις/ (Πιστώσεις) στα Α.Χ.	Χρεώσεις/ (Πιστώσεις) απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	-13.489	0		-13.489
Υπεραξία οικοπέδου στο Θριάσιο πεδίο	4.777.079	0		4.777.079
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	-301.020	-243.027		-544.047
Πρόβλεψη τόκων από απομείωση απαίτησης ΟΣΕ	-61.092	0		-61.092
Μεταφορά ειδικής εισφοράς από τον Λ/36 σε Λ/63	-11.301	6.957		-4.345
Επιπλέον αποσβέσεις στα ΔΛΠ σε σχέση με τα ΕΛΠ	48.326	29.933		78.260
Τακτοποίηση εξόδων εγκατάστασης	435	0		435
	<u>4.438.937</u>	<u>-206.137</u>	<u>0</u>	<u>4.232.800</u>

Ομίλος

Κατά την
31.12.2017

Εταιρεία

Κατά την
31.12.2017 Κατά την
31.12.2016 Κατά την
31.12.2016

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	2.278.163	2.664.933	2.278.163	2.664.933
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	-206.137	-485.110	-206.137	-485.110
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	<u>2.072.025</u>	<u>2.179.823</u>	<u>2.072.025</u>	<u>2.179.823</u>

Ο φόρος εισοδήματος που αναλογεί στα κέρδη της εταιρείας, διαφέρει από το ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμοστεί ο ισχύων φορολογικός συντελεστής, ως ακολούθως:

Φόρος Εισοδήματος	Ομίλος		Εταιρεία	
	Κατά την 31.12.2017	Κατά την 31.12.2016	Κατά την 31.12.2017	Κατά την 31.12.2016
Κέρδη προ Φόρων	<u>10.909.535</u>	<u>7.458.592</u>	<u>10.953.273</u>	<u>7.466.052</u>
Απαλλασσόμενα βάσει αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/10	4.059.899	-	4.059.899	-
	<u>29%</u>	<u>29%</u>	<u>29%</u>	<u>29%</u>
Φόροι εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	1.986.394	2.162.992	1.999.079	2.165.155
Φόροι επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	85.631	14.667	72.947	14.667
Μη ανάκτηση αναβαλλόμενου φόρου θυγατρικών	0	2.164	0	0
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	<u>2.072.025</u>	<u>2.179.823</u>	<u>2.072.025</u>	<u>2.179.823</u>

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος (αδιανεμήτων κερδών) για τη χρήση 2017 ανήλθε στο 29% ίδιος με τον συντελεστή που ήταν την προηγούμενη χρήση 2016. Οι φορολογικές δηλώσεις υποβάλλονται κάθε χρόνο, αναπροσαρμόζοντας τα λογιστικά κέρδη με τις φορολογικές διαφορές δήλωσης, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που αναφέρονται σ' αυτές θεωρούνται προσωρινές μέχρι τη διενέργεια φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές και την έκδοση της σχετικής έκθεσης με την οποία οι φορολογικές υποχρεώσεις οριστικοποιούνται. Φορολογικές ζημιές που μεταφέρονται από προηγούμενες χρήσεις, στο βαθμό που είναι αποδεκτές από τις φορολογικές αρχές, συμψηφίζονται με τα κέρδη των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν.

Αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος, υπολογίζονται σε όλες τις προσωρινές φορολογικές διαφορές χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή που θα ισχύει κατά την περίοδο που ένα περιουσιακό στοιχείο πραγματοποιείται ή μια υποχρέωση διακανονίζεται, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Οι μη παραγραφείσες διαχειριστικές χρήσεις 2012 μέχρι 2017 δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Στο παρόν στάδιο δεν κατέστη εφικτό να εκτιμηθεί αξιόπιστα η έκβαση ενός μελλοντικού φορολογικού ελέγχου και ως εκ τούτου, δεν έχει σχηματιστεί οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις για ενδεχόμενες φορολογικές επιβαρύνσεις των ανέλεγκτων φορολογικά διαχειριστικών χρήσεων. Για τις χρήσεις αυτές είχε ανατεθεί ο έλεγχος βάση του άρθρου 65Α του Ν.

ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ
ΕΙΔΗΡΟΔΕ
36
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟ
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟ

4174/13 και έχουν εκδοθεί φορολογικά πιστοποιητικά με σύμφωνη γνώμη. Για την διαχειριστική χρήση 2017 έχει ανατεθεί ο φορολογικός έλεγχος στην εταιρεία ορκωτών ελεγκτών που διενέργησαν τον οικονομικό έλεγχο της χρήσης 2017, ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και από τα μέχρι σήμερα στοιχεία εκτιμούμε ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

11. Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού

Σύμφωνα με τις διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους. Το ύψος των αποζημιώσεων ποικίλει ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραιτούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης ισούται με το 40% της αποζημίωσης που θα ήταν πληρωτέα σε περίπτωση αναίτιας απόλυσης. Στην Ελλάδα, σύμφωνα με την τοπική πρακτική, αυτά τα προγράμματα δεν χρηματοδοτούνται και συνιστούν προγράμματα καθορισμένων παροχών (defined benefit plans) σύμφωνα με το ΔΛΠ 19. Οι δουλευμένες παροχές αναγνωρίζονται ως αποτελέσματα με αντίστοιχη μεταβολή της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο αναγνωρίζονται σε μείωση της υποχρέωσης.

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στους συνημμένους ισολογισμούς έχει ως ακολούθως:

Όμιλος - Εταιρεία	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Καθαρή υποχρέωση έναρξης χρήσης	46.514	46.514
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0,00	0,00
Καθαρή υποχρέωση τέλους χρήσης	46.514	46.514

Η σχηματισθείσα πρόβλεψη ποσού € 46.514 προέρχεται από παλαιότερες χρήσεις. Δεν έχει γίνει νεότερη αναλογιστική μελέτη για τον υπολογισμό αυτής της υποχρέωσης. Σε κάθε περίπτωση εκτιμούμε ότι η τυχόν επιπλέον ενδεχόμενη υποχρέωση δεν θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση της εταιρείας.

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	605.422	581.227	605.422	581.227
Ειδικό αποθεματικό αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/10	31.859.542	0	31.859.542	0
Σύνολο	<u>32.464.964</u>	<u>581.227</u>	<u>32.464.964</u>	<u>581.227</u>

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 31.859.514 αντιπροσωπεύει τα εισπραχθέντα μισθώματα για το τροχαίο σιδηροδρομικό υλικό μέχρι και την ημερομηνία αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. τα οποία σχηματίστηκαν βάσει του άρθρου 8, παρ. 8 του ν. 3891/2010. Το εν λόγω αποθεματικό σύμφωνα με τον νόμο έχει εισπραχθεί για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου και έχει ως σκοπό την εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού για την επαναφορά του στην δέουσα λειτουργική κατάσταση.

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Προμηθευτές	130.144	25.729.050	130.144	25.729.050
Επιταγές πληρωτέες	1.000	0	1.000	0
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	131.144	25.729.050	131.144	25.729.050
Προκαταβολές Πελατών	29.093	114.262	29.093	114.262
Πιστωτές διάφοροι	98.075	38.016	95.645	36.900
Ασφαλιστικές εισφορές	9.443	1.822	9.443	1.822
Παρακρατούμενοι φόροι	282.675	7.984.711	282.675	7.984.711
Μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα την επόμενη χρήση	0	0	0	0
Δεδουλευμένα έξοδα	0	0	0	0
Έσοδα επομένων χρήσεων	129.377	120.951	129.377	120.951
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	548.662	8.259.762	546.232	8.258.646
Σύνολο	679.807	33.988.813	677.376	33.987.697
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	0	1.454.315	0	1.454.315
Σύνολο	679.807	35.443.128	677.376	35.442.012

Επειδή ο προκαταβληθείς φόρος εισοδήματος που καταβλήθηκε με την ετήσια δήλωση του φόρου εισοδήματος του προηγούμενου έτους 2016 υπερβαίνει την φορολογική υποχρέωση του έτους 2017 κατά € 343.290 δεν απεικονίστηκε υποχρέωση φόρου στον ισολογισμό του 2017 στον λογαριασμό «Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος». Το προαναφερθέν χρεωστικό υπόλοιπο € 343.290 απεικονίζεται στον λογαριασμό του κυκλοφορούντος ενεργητικού «Λοιπές απαιτήσεις»

14. Έσοδα (ομίλου και εταιρείας)

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Έσοδα		
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	5.321.716	5.441.853
Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/10	4.059.899	0
Αμοιβή διαχείρισης Τροχαίου Υλικού	1.305.747	2.913.531
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	446.309	447.393
Σύνολο	11.133.671	8.802.777

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού ποσού € 4.059.899 αντιπροσωπεύουν τα έσοδα που τιμολογήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προς την ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. για την περίοδο μετά την αποκρατικοποίηση της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε., δηλαδή από 14/09/2017 μέχρι 31/12/2017. Τα έσοδα αυτά σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ. 8 του ν. 3891/2010 είναι αφορολόγητα για την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και χρησιμοποιούνται για την συντήρηση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού. Με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση το εν λόγω ποσό θα εμφανιστεί στα ειδικά αφορολόγητα αποθεματικά.

15. Κόστος πωληθέντων

Κόστος πωληθέντων	Ομίλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μισθοδοσία	191.742	186.879	191.742	186.879
Αποσβέσεις	27.412	11.123	27.412	11.123
Αμοιβές τρίτων	696.019	473.166	696.019	473.166
Λοιπά	272.855	327.693	272.855	327.693
Σύνολο	1.188.029	998.862	1.188.029	998.862

16. Άλλα Έσοδα (ομίλου και εταιρείας)

Άλλα Έσοδα	31.12.2017	31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων	1.149.109	482.889
Έσοδα από απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών	1.441.783	0
Έκτακτα κέρδη	79.103	278.778
Εισπράξεις επιδοτήσεων	314	0
Σύνολο	2.670.308	761.667

17. Κόστος διάθεσης (ομίλου και εταιρείας)

Κόστος διάθεσης	31.12.2017	31.12.2016
Αποσβέσεις	65.315	57.171
Μισθοδοσία	28.687	28.751
Παροχές τρίτων	15.868	51.929
Αμοιβές τρίτων	95.379	147.727
Φόροι-τέλη	38.054	90.739
Λοιπά	120.855	85.615
Σύνολο	364.157	461.931

18. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

Ομίλος

Εταιρεία

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Τα ποσά εκφράζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Εξοδα διοίκησης	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μισθοδοσία	73.476	71.877	73.476	71.877
Αμοιβές τρίτων	425.183	301.324	415.857	293.864
Αποσβέσεις	65.315	57.171	65.315	57.171
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή	623	288	623	288
Παροχές τρίτων	15.939	51.929	15.939	51.929
Φόροι-τέλη	54.732	90.739	51.728	90.739
Λοιπά	125.117	70.052	125.016	70.052
Σύνολο	760.386	643.379	747.955	635.919

19. Κόστος μισθοδοσίας (ομίλου και εταιρείας)

	31.12.2017	31.12.2016
Αριθμός εργαζομένων (Μ.Ο)	15	15
Μισθοί και Ημερομίσθια	235.710	216.341
Εργοδοτικές εισφορές	58.195	55.014
Παροχές σε προσωπικό	0	16.152
Εξοδα Μισθοδοσίας - Προσωπικού	293.905	287.507
Εξοδα Μισθοδοσίας ανά εργαζόμενο	19.594	19.167

20. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ έξοδα

	Ομιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	4.140	34.194	4.140	34.194
Τόκοι λογαριασμών πελατών	15.232	1.747	15.232	1.747
Τόκοι καταθέσεων όψεως	336.004	658.193	336.004	658.193
Σύνολο	355.376	694.134	355.376	694.134

21. Άλλα έξοδα

	Ομιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	838.025	576.000	838.025	576.000
Λοιπά Έξοδα	31.308	0	0	0
Σύνολο	869.333	576.000	838.025	576.000

22. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Με την από 9/11/2015 (ΦΕΚ 801/9-11-2015) κοινή απόφαση των Υπουργών και επίσης με την 12/8/2016 (ΦΕΚ 438/12-8-2016) κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων ορίστηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, ως ακολούθως:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Σταματάκης Κωνσταντίνος του Μιχαήλ | Πρόεδρος |
| 2. Σχίζας Αθανάσιος του Παναγιώτη | Διευθύνων Σύμβουλος |
| 3. Φλώρος Ιωάννης του Γεωργίου | Μέλος |
| 4. Λεβαντή Μαρία του Χρήστου | Μέλος |
| 5. Παπάκης Ιωακείμ του Δημητρίου | Μέλος |
| 6. Νεόφυτος Δημήτριος του Γεωργίου (Από 14/11/16) | Μέλος |

ΓΑΙΑ ΟΣΕ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙ.
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΕΙ.
ΛΟΓΙΣΤΩΝ 301 - ΑΘΗΝΑ Τ.Ι.
ΑΡΤΕ: 999841121 - ΔΟΥ: ΦΑΕ
ΑΡ. ΜΑ Ε: 50453101/6

Τα αποτελέσματα περιόδου 1.1.2017 – 31.12.2017 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. συνολικού ποσού € 93.535. Πέραν αυτών, στην θυγατρική εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ» καταβλήθηκαν αμοιβές ποσού € 11.000 στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έναντι αποδοχών και αποζημίωσης αυτών για την συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Έχει ξεκινήσει η διαδικασία και αναμένεται η έκδοση της κοινής απόφασης των Υπουργείων Οικονομικών και Υποδομών και Μεταφορών για τον επακριβή καθορισμό των αποδοχών. Τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας καθώς και οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου ΓΑΙΑ ΟΣΕ έχουν ως εξής:

Απαιτήσεις από:	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ	0	0	2.925	476
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	0	0	1.703	372
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΕ	0	0	1.916	372
Σύνολα	0	0	6.544	1.220

23. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31 Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα, τα οποία χρήζουν αναφοράς από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 3 / 12 / 2018

Ο Πρόεδρος ΔΣ
Κωνσταντίνος Σταματάκης

Ο Διευθύνων Σύμβουλος
Αθανάσιος Σχίζας

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Για την Μηχανολογιστική ΕΠΕ