



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της χρήσης 2019

(1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2020

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Λ. Λιοσίων 301 – ΤΚ 10445 Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ. : 4567401000

Πίνακας Περιεχομένων

A. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.».....	3
B. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	12
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.....	15
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	15
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.....	16
Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	17
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	18
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	19
1. Γενικά.....	19
2. Λογιστικές Πολιτικές	21
3. Βασικές Λογιστικές Αρχές.....	25
4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	36
5. Επενδύσεις σε ακίνητα (οικόπεδα)	38
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	39
7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	40
8. Ταμειακά διαθέσιμα	41
9. Μετοχικό κεφάλαιο	42
10. Αποθεματικά	42
11. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις / (απαιτήσεις).....	43
12. Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού.....	46
13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	47
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	48
15. Κύκλος εργασιών	48
16. Κόστος πωληθέντων.....	49
17. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	49
18. Κόστος διάθεσης.....	49
19. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας.....	50
20. Κόστος μισθοδοσίας	50
21. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα).....	50
22. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	51
23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	51
24. Επίδραση του ΔΠΧΑ 9.....	52
25. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις.....	54
26. Μεταγενέστερα γεγονότα.....	54
27. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων	55

Α. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΣΕ Α.Ε.»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας μας, υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 18^{ης} εταιρικής χρήσης 2019 (01/01/2019 – 31/12/2019) και παρουσιάζεται η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την περίοδο αυτή. Τα αποτελέσματα της εν λόγω διαχειριστικής χρήσης σύμφωνα με τις αρχές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

Όμιλος	Σημείωση	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	METABΟΛΗ	METABΟΛΗ %
Κύκλος εργασιών	15	19.409.709	19.193.549	216.160	1%
Κόστος πωληθέντων	16	-1.617.717	-2.424.973	807.256	-33%
Μικτό κέρδος		17.791.992	16.768.576	1.023.416	6%
Άλλα έσοδα	17	34.306	226.392	-192.086	-85%
Κόστος διάθεσης	18	-268.063	-539.674	271.611	-50%
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	19	-593.140	-741.775	148.635	-20%
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		-3.850	-5.330	1.480	-28%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	404.380	471.085	-66.705	-14%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	-1.344	-4.754	3.410	-72%
Άλλα έξοδα	22	-1.672.282	-970.693	-701.589	72%
Κέρδη προ φόρων		15.692.000	15.203.827	488.173	3%
Φόρος εισοδήματος	11	-688.865	-330.389	-358.476	109%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		15.003.135	14.873.438	129.697	1%
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	12	-3.956	-11.546	7.590	-66%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		14.999.179	14.861.892	137.287	1%

Εταιρεία	Σημείωση	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	METABΟΛΗ	METABΟΛΗ %
Κύκλος εργασιών	15	19.409.709	19.207.949	201.760	1%
Κόστος πωληθέντων	16	-1.583.475	-2.324.222	740.747	-32%
Μικτό κέρδος		17.826.234	16.883.727	942.507	6%
Άλλα έσοδα	17	34.306	230.286	-195.980	-85%
Κόστος διάθεσης	18	-268.063	-539.674	271.611	-50%
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	19	-554.264	-761.390	207.126	-27%
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		-3.850	-5.330	1.480	-28%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	404.380	471.085	-66.705	-14%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	-1.231	-4.403	2.084	-47%
Άλλα έξοδα	22	-1.744.011	-1.215.373	-528.638	43%
Κέρδη προ φόρων		15.693.502	15.058.929	634.573	4%
Φόρος εισοδήματος	11	-675.700	-390.560	-285.140	73%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		15.017.802	14.668.369	349.433	2%
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	12	-3.956	-11.546	7.590	-66%

Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης 15.013.846 14.656.822 357.024 2%

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.509.216	1.621.635	1.509.216	1.621.635
Αυλα περιουσιακά στοιχεία		8.421	13.304	8.421	13.097
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		38.034	0	38.034	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	51.772.688	51.772.688	51.772.688	51.772.688
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	6	0	0	20.000	90.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	1.407.782	1.249.274	1.407.782	1.249.274
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		54.736.140	54.656.901	54.756.140	54.746.694
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	28.998.351	31.064.517	29.010.677	31.004.532
Λοιπές απαιτήσεις	7	75.042	2.617.276	69.189	2.615.598
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	48.644.153	34.747.395	48.611.632	34.695.445
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		77.717.547	68.429.188	77.691.498	68.315.575
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		132.453.687	123.086.089	132.447.638	123.062.268
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.149.200	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	10	13.113.960	13.117.916	13.113.959	13.117.916
Τακτικό αποθεματικό	10	1.118.984	674.922	1.118.984	674.922
Κέρδη (Ζημιές) εις νέον		37.612.852	27.431.067	37.567.717	27.371.263
Σύνολο καθαρής θέσης		93.994.996	83.373.104	93.949.860	83.313.301
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	2.268.257	2.746.336	2.283.144	2.771.389
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	12	99.343	94.629	99.343	94.629
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		26.600	0	26.600	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	32.526.525	32.512.163	32.526.525	32.512.163
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		34.920.726	35.353.128	34.935.612	35.378.181
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	14	1.699	25.133	1.699	24.999
Τρέχων φόρος εισοδήματος	14	93.366	973.797	134.608	1.005.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		12.163	0	12.163	0
Λοιπές υποχρεώσεις	14	3.430.737	3.360.927	3.413.695	3.339.873
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.537.965	4.359.856	3.562.166	4.370.787
Σύνολο υποχρεώσεων		38.458.691	39.712.985	38.497.778	39.748.968
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων		132.453.687	123.086.089	132.447.638	123.062.268

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες με βάση τις οικονομικές καταστάσεις της παρούσας χρήσεως 2019 και της προηγούμενης 2018 έχουν ως ακολούθως:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

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

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>77.717.547</u>		<u>68.429.188</u>		<u>77.691.498</u>		<u>68.315.575</u>	
Σύνολο Ενεργητικού	132.453.687	59%	123.086.089	56%	132.447.638	59%	123.062.268	56%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	<u>1.555.670</u>		<u>1.634.939</u>		<u>1.555.670</u>		<u>1.634.732</u>	
Σύνολο Παθητικού	132.453.687	1%	123.086.089	1%	132.447.638	1%	123.062.268	1%

Σημείωση: Στον παραπάνω δείκτη (πάγιο ενεργητικό/σύνολο παθητικού) δεν περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα.

Ο επόμενος δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>93.994.996</u>		<u>83.373.104</u>		<u>93.949.860</u>		<u>83.313.301</u>	
Σύνολο Υποχρεώσεων	38.458.691	244%	39.712.985	210%	38.497.778	244%	39.748.968	210%

Οι παρακάτω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	<u>38.458.691</u>		<u>39.712.985</u>		<u>38.497.778</u>		<u>39.748.968</u>	
Σύνολο Παθητικού	132.453.687	29%	123.086.089	32%	132.447.638	29%	123.062.268	32%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>93.994.996</u>		<u>83.373.104</u>		<u>93.949.860</u>		<u>83.313.301</u>	
Σύνολο Παθητικού	132.453.687	71%	123.086.089	68%	132.447.638	71%	123.062.268	68%

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

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>77.717.547</u>		<u>68.429.188</u>		<u>77.691.498</u>		<u>68.315.575</u>	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.537.965	2197%	4.359.856	1570%	3.562.166	2181%	4.370.787	1563%

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

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

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη)	15.692.000	81%	15.203.827	79%	15.693.502	81%	15.058.929	78%
χρήσεως προ φόρων								
Σύνολο Κύκλου εργασιών	19.409.709		19.193.549		19.409.709		19.207.949	

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

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη)	15.692.000	17%	15.203.827	18%	15.693.502	17%	15.058.929	18%
χρήσεως προ φόρων								
Ίδια κεφάλαια	93.994.996		83.373.104		93.949.860		83.313.301	

Ο δείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα έσοδα από υπηρεσίες.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2018	
Μικτά Αποτελέσματα (κέρδη)	17.791.992	92%	16.768.576	87%	17.826.234	92%	16.883.727	88%
Σύνολο Κύκλου εργασιών	19.409.709		19.193.549		19.409.709		19.207.949	

Αναφορά στη μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. δραστηριοποιείται στη διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια), του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού, καθώς και την παραγωγή και πώληση ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με την υπουργική απόφαση Φ25/74398/5420/10 της 3-10-2001 από την ΟΣΕ ΑΕ ως θυγατρική της, με σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΟΣΕ.

Από το Νοέμβριο του 2010, με τον Ν. 3891/2010, επανακαθορίστηκε ο σκοπός της ΓΑΙΑΟΣΕ και άλλαξαν συνολικά τα οικονομικά δεδομένα της εταιρείας, καθώς τα μισθώματα αποτελούν πλέον έσοδο της ΓΑΙΑΟΣΕ. Με τον Ν.3891/2010 η ΓΑΙΑΟΣΕ αποκτά οικονομική αυτονομία και δυνατότητα αυτόνομης επιχειρηματικής αξιολόγησης και απόφασης επί των απαιτούμενων επενδύσεων για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας.

Με την Φ26/οικ.12874/1400 υπουργική απόφαση που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 759/3-4-2013, μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στο Ελληνικό Δημόσιο έναντι αξίας 42.149.200 ευρώ (Μετοχικό κεφάλαιο), με ισόποση απομείωση του χρέους του ΟΣΕ προς το Δημόσιο. Επίσης, με την παρ. 4 του άρθρου 26 του Ν. 4111/2013 που αντικατέστησε την παρ. 5 του άρθρου 6 του Ν. 3891/2010 ανατέθηκε στη ΓΑΙΑΟΣΕ η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση των ακινήτων του ΟΣΕ. Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει αρμοδιότητα και ευθύνη να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διάθεσης για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της. Με τα άρθρα 188 και 197, σε συνδυασμό με το Παράρτημα ΣΤ' του Ν. 4389/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 και ίσχυσε από 01.07.2018, το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας, ιδιοκτησίας του Δημοσίου, μεταβιβάστηκε στην «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.» (ΕΕΣΥΠ), όπου και περιλαμβάνεται στις «Λοιπές Θυγατρικές».

Στην Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της ΕΕΣΥΠ περιλαμβάνεται και αντίστοιχη ενημέρωση για τις κυριότερες θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται, συγκεκριμένα και για την θυγατρική ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Μέτρα κατά της πανδημίας COVID-19

Με την εμφάνιση της πανδημίας του COVID-19 η Εταιρεία έλαβε μια σειρά από μέτρα. Πρωταρχικός στόχος των μέτρων αυτών ήταν η διαφύλαξη της υγείας των εργαζομένων της και δεύτερον η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στη δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έλαβε μια σειρά από μέτρα (ελαχιστοποίηση αριθμού εργαζομένων με φυσική παρουσία στην Εταιρεία, τηλεργασία, άδειες ειδικού σκοπού, ιατρικά σεμινάρια, απολύμανση γραφείων, μέτρηση θερμοκρασίας οιοδήποτε εισέρχεται στο κτίριο, αποφυγή φυσικών συναντήσεων). Η Εταιρεία είναι στην ευχάριστη θέση να μην έχει καταγραφεί κάποιο κρούσμα μεταξύ των εργαζομένων της μέχρι σήμερα.

Ως προς το επιχειρησιακό μέρος, τα έσοδα της Εταιρείας, από την πλειοψηφία των μισθωμένων ακινήτων, μειώθηκαν για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, κατά 40% με επίσης αντίστοιχη μείωση των εισπράξεων. Η μείωση αυτή θεσμοθετήθηκε για μισθωτές, που είναι επιχειρήσεις σε αναστολή λειτουργίας, πληττόμενες και φυσικά πρόσωπα βάσει της Π.Ν.Π. 20.03.2020 (ΦΕΚ Α'68), η οποία κυρώθηκε με τον Ν. 4683 (ΦΕΚ Α'83/10.04.2020). Παρά ταύτα, τα διαθέσιμα της Εταιρείας κρίνονται επαρκή για να καλύψουν τις ανάγκες της για τους επόμενους 12 μήνες.

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων**Πιστωτικός Κίνδυνος**

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2019, η Εταιρεία προέβη σε πρόσθετες προβλέψεις ύψους 1.581.598 ευρώ. Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31/12/2019 ήταν 7.256.925 ευρώ. Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31/12/2018 ανέρχονταν σε 36.810.604 ευρώ, ενώ στις 31/12/2019 σε 36.255.276 ευρώ. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε 14.233.532 ευρώ στις 31/12/2018 και 17.323.153 ευρώ στις 31/12/2019. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες οφείλεται κυρίως στην αύξηση των απαιτήσεων από την ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΣΙΑΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΥ ΤΡΟΧΑΙΟΥ ΥΛΙΚΟΥ ΑΕ (ΕΕΣΣΤΥ), η οποία απορροφήθηκε από την ΤΡΑΙΝΟΣΕ ΑΕ στις 31/12/2019 (μισθώσεις ακινήτων), κατά 2.733.189 ευρώ.

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

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. Τα διαθέσιμα της Εταιρείας κρίνονται επαρκή για να καλύψουν τις ανάγκες της για τους επόμενους 12 μήνες.

Δραστηριότητες ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ**Εμπορευματικό Κέντρο Θριάσιου.**

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 της τάξεως των €150.000.000, ενώ παράλληλα η ΓΑΙΑΟΣΕ θα εξασφαλίσει σημαντικά έσοδα.

Για το Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου Πεδίου έχουν γίνει τέσσερις διαγωνιστικές διαδικασίες εκ των οποίων οι τρεις πρώτες (2006-2009, 2010 2011, 2012) ματαιώθηκαν.

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.

Υποβλήθηκαν επτά μη δεσμευτικές προτάσεις και 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 Μεταφορών.

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. μόνο μία προσφορά από την Ένωση Εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε.».

Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω Ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2018 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάστηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το Ελεγκτικό Συνέδριο με τρεις δικαιοδοτικές του πράξεις γνωμοδότησε ότι δεν συντρέχει κώλυμα υπογραφής της σύμβασης παραχώρησης. Ακολούθως, η σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του παραχωρησιούχου (ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. (ΘΕΚ ΑΕ)) υπογράφηκε στις 30/7/2019 και διαβιβάστηκε μαζί με όλο τον φάκελο του έργου στο Ελληνικό Κοινοβούλιο προς κύρωση. Κατόπιν συνεδριάσεων στη Βουλή δημοσιεύθηκε τελικώς στις 13/11/2019 ο κυρωτικός Νόμος της σύμβασης παραχώρησης. Ο φάκελος εστάλη στην αρμόδια επιτροπή της Ε.Ε. για τον έλεγχο των κρατικών ενισχύσεων το Φεβρουάριο 2019. Η έγκριση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν έχει ολοκληρωθεί καθώς βρίσκεται στην ανταλλαγή διευκρινίσεων μεταξύ των δύο πλευρών.

Διαχείριση Τροχαίου Υλικού

Με το άρθρο 25 του Ν. 4111/2013, που αντικατέστησε το άρθρο 8 του Ν. 3891/2010, το σιδηροδρομικό τροχαίο υλικό μεταβιβάστηκε από τον ΟΣΕ στο Δημόσιο, υποκαθισταμένου του Δημοσίου αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση στη θέση του ΟΣΕ στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απέρρεαν από τη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και ΤΡΑΙΝΟΣΕ. Με το άρθρο 44 παρ. 4 του Ν.4313/2014 (ΦΕΚ 261Α/17-12-2014) προστέθηκαν οι παρ. 4 έως 8 στο άρθρο 8 του Ν.3891/2010 και η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ανέλαβε την 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 χρήση 2019 η ΓΑΙΑΟΣΕ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του Ν.3891/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του Ν.4425/2016, εξέδωσε τέσσερα (4) Τιμολόγια προς την ΤΡΑΙΝΟΣΕ ΑΕ για την χρήση 2019, συνολικής αξίας €13.591.024 προ ΦΠΑ. Τα εν λόγω μισθώματα αφορούν την περίοδο Ιανουάριο 2019 -Μάρτιο 2019 ποσού € 3.399.544, Απρίλιο 2019 – Ιούνιο 2019 ποσού € 3.399.544, Ιούλιο 2019 - Σεπτέμβριο 2019 ποσού € 3.399.544 και Οκτώβριο 2019 - Δεκέμβριο 2019 ποσού € 3.392.391. Τα παραπάνω παραστατικά δεν έχουν εξοφληθεί έως την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης 2019.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ σύναψε σύμβαση εκμίσθωσης κινητήριου Τροχαίου Υλικού με την εταιρεία Rail Cargo Logistics Goldair AE στις 15/12/2018, η οποία ενεργοποιήθηκε το 2019. Παράλληλα, κατά το 2019 συνέχισε να αναζητά πιθανούς νέους εκμισθωτές που θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο Ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών. Εκδόθηκαν οκτώ (8) Τιμολόγια μίσθωσης τροχαίου υλικού για την χρήση 2019 προς άλλους πελάτες πλην

ΤΡΑΙΝΟΣΕ, συνολικής αξίας € 138.192 προ ΦΠΑ.

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

Στο εγκεκριμένο με την Κ.Υ.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.

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 (ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ Α.Ε., ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ Α.Ε, ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ Α.Ε.) στις οποίες συμμετέχει σε ποσοστό 100% και τους εκμίσθωσε ακίνητα ιδιοκτησίας της με σκοπό την εγκατάσταση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Φ/Β στοιχεία συνολικής ισχύος 16,7 MWp περίπου. Οι θυγατρικές αυτές συγχωνεύονται δια απορροφήσεως από τη μητρική Εταιρεία.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ έως σήμερα έχει αναπτύξει :

(1) Φωτοβολταϊκό Σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 99,18 kwp 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 99,18 kwp σε στέγη στο Θριάσιο Πεδίο. Το έργο έχει παραληφθεί προσωρινά, ενώ έχει ολοκληρωθεί η περίοδος λειτουργίας – συντήρησης.

Εντός του 2019 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 141.920 Kwh έναντι 131.440 Kwh το 2018 και ετήσια έσοδα περίπου € 57.478 έναντι περίπου € 53.233 το 2018.

(2) Φωτοβολταϊκό Σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 998,07 kwp 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 (26/8/2022).

Εντός του 2019 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 1.310.453 Kwh έναντι 1.353.174 Kwh το 2018 και ετήσια έσοδα περίπου € 347.270,07 έναντι περίπου € 358.591,15 το 2018.

Προϋπολογισμός 2020

Ο αναλυτικός προϋπολογισμός της Εταιρείας για το 2020, εγκρίθηκε με την 292/Α2/20-12-2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Διαχείριση μισθώσεων μισθωμένων ακινήτων

Τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης, κατά € 454.447 και διαμορφώθηκαν σε € 5.094.484 έναντι € 4.640.037 κατά το προηγούμενο έτος.

Διοικητικό Συμβούλιο-Εσωτερικός Έλεγχος

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (ΔΣ) είναι σύμφωνη με τα ισχύοντα περί Εκτελεστικών και μη Εκτελεστικών Μελών. Το ΔΣ από 01.01.2019 έως 06.02.2019, περιελάμβανε 2 Εκτελεστικά Μέλη και 3 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύνθεση:

Κωνσταντίνος Σταματάκης	Πρόεδρος
Αθανάσιος Σχίζας	Διευθύνων Σύμβουλος
Δημήτριος Νεόφυτος	Εκτελεστικό Μέλος
Μαρία Λεβαντή	Μέλος
Ιωακείμ Παπάκης	Μέλος

Το ΔΣ το οποίο ορίστηκε στις 7.2.2019 περιελάμβανε 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύνθεση:

Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος
Περικλής Νικολάου	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Βαλαντάσης	Μέλος
Στέφανος Ξεκαλάκης	Μέλος
Αντώνης Ροβολής	Μέλος
Κωνσταντίνος Σταυρίδης	Μέλος
Παναγιώτης Φρουντζής	Μέλος (παραιτηθείς στις 5.12.2019)

Κατά τη χρήση του 2019 Εσωτερικός Ελεγκτής σύμφωνα με την από 1^η Δεκεμβρίου 2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση, ορίστηκε η κα Μαγδαληνή Κουτίδου (αριθμός 60 του από 23.1.2018 Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών του Υπουργείου Οικονομικών).

Διάθεση κερδών χρήσης

Τα κέρδη προ φόρων της διαχειριστικής χρήσης 2019 ανήλθαν στο ποσό των € 15.693.502 (2018: 15.058.929), μετά δε την πρόσθεση ή αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € 675.700 (2018: € 390.560), τα κέρδη προς διανομή ανέρχονται στο ποσό των € 15.017.802 (2018: € 14.668.369).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το συνολικό ποσό των € 835.557 που απομένει μετά από:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2019, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους € 750.890 και
2. την κράτηση ποσού € 13.431.355 για τον σχηματισμό του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού του Ν. 3891/2010, να παραμείνει στα ίδια κεφάλαια και συγκεκριμένα στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο» για τη χρηματοδότηση τρεχουσών αναγκών της Εταιρείας.

Προτείνεται η διανομή μερίσματος ποσού € 2.500.000 προερχόμενου από τα σωρευμένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων, που δημιουργήθηκαν έως την 31/12/2016, τα οποία είναι φορολογηθέντα στο σύνολό τους και ως εκ τούτου επιτρέπεται η διανομή τους. Το ποσό θα εκταμιευθεί όταν θα υπάρχει η απαραίτητη ταμειακή ρευστότητα.

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 χρήσης 2019 μέχρι την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν συνέβησαν άλλα γεγονότα, πλην αυτών που αναφέρονται στα μεταγενέστερα γεγονότα της Σημείωσης 26 των Ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι καλείστε:

1. Να εγκρίνετε τις Οικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 2019.
2. Να εγκρίνετε τον πίνακα διάθεσης κερδών σύμφωνα με την ως άνω πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Να εγκρίνετε την διαχείριση της εταιρικής χρήσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΣΣΕΝΤΕΣ
(ΑΔΤ) ΑΚ 772705

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΠΕΡΙΚΛΗΣ
(ΑΔΤ) Χ 210607

ΑΘΗΝΑ, 21 Ιουλίου 2020

B. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Η εταιρεία δεν έχει πραγματοποιήσει έλεγχο απομείωσης των επενδυτικών ακινήτων της αξίας ευρώ 51.772 χιλ. προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία υπολείπεται της ανακτήσιμης αξίας τους. Κατά συνέπεια 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. Οι λογαριασμοί «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» και «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» εμφανίζονται μειωμένοι κατά ποσά ευρώ 6,3 εκατ. και ευρώ 5,1 εκατ. αντίστοιχα από ένα τιμολόγιο που εκδόθηκε από μισθωτή τροχαίου υλικού της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 6,3 εκατ. (€5,1 εκατ. πλέον ΦΠΑ € 1,2 εκατ.) τη χρήση 2017. Επειδή δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για την παραπάνω συναλλαγή, διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αναγνώριση και απεικόνιση της, για την αξία των λογαριασμών «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» και «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» σε σχέση με τη συναλλαγή αυτή και την ενδεχόμενη επίδραση της στα αποτελέσματα της τρέχουσας ή της προηγούμενης χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής

αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους, ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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.

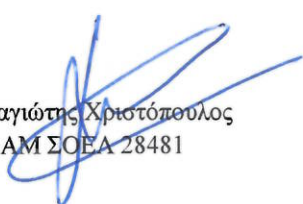
Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2019.

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.

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2020
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής


Παναγιώτης Χριστόπουλος
ΑΜ ΣΟΕΑ 28481



Grant Thornton

An instinct for growth™

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζεφύρου 58, 17564 Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Περιουσιακά στοιχεία	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.509.216	1.621.635	1.509.216	1.621.635
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		8.421	13.304	8.421	13.097
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		38.034	0	38.034	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	51.772.688	51.772.688	51.772.688	51.772.688
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	6	0	0	20.000	90.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	1.407.782	1.249.274	1.407.782	1.249.274
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		54.736.140	54.656.901	54.756.140	54.746.694
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	28.998.351	31.064.517	29.010.677	31.004.532
Λοιπές απαιτήσεις	7	75.042	2.617.276	69.189	2.615.598
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	48.644.153	34.747.395	48.611.632	34.695.445
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		77.717.547	68.429.188	77.691.498	68.315.575
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		132.453.687	123.086.089	132.447.638	123.062.268
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.149.200	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	10	13.113.960	13.117.916	13.113.960	13.117.916
Τακτικό αποθεματικό	10	1.118.984	674.922	1.118.984	674.922
Κέρδη (Ζημιές) εις νέον		37.612.852	27.431.067	37.567.716	27.371.263
Σύνολο καθαρής θέσης		93.994.996	83.373.104	93.949.860	83.313.301
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	2.268.257	2.746.336	2.283.144	2.771.389
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	12	99.343	94.629	99.343	94.629
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		26.600	0	26.600	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	32.526.525	32.512.163	32.526.525	32.512.163
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		34.920.726	35.353.128	34.935.612	35.378.181
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	14	1.699	25.133	1.699	24.999
Τρέχων φόρος εισοδήματος	14	93.366	973.797	134.608	1.005.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		12.163	0	12.163	0
Λοιπές υποχρεώσεις	14	3.430.737	3.360.927	3.413.695	3.339.873
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.537.965	4.359.856	3.562.166	4.370.787
Σύνολο υποχρεώσεων		38.458.691	39.712.985	38.497.778	39.748.968
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων		132.453.687	123.086.089	132.447.638	123.062.268

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

Όμιλος	Σημείωση	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	15	19.409.709	19.193.549
Κόστος πωληθέντων	16	-1.617.717	-2.424.973
Μικτό κέρδος		17.791.992	16.768.576
Άλλα έσοδα	17	34.306	226.392
Κόστος διάθεσης	18	-268.063	-539.674
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	19	-593.140	-741.775
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		-3.850	-5.330
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	404.380	471.085
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	-1.344	-4.754
Άλλα έξοδα	22	-1.672.282	-970.693
Κέρδη προ φόρων		15.692.000	15.203.827
Φόρος εισοδήματος	11	-688.865	-330.389
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		15.003.135	14.873.438
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	12	-3.956	-11.546
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		14.999.179	14.861.892

Εταιρεία	Σημείωση	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	15	19.409.709	19.207.949
Κόστος πωληθέντων	16	-1.583.475	-2.324.222
Μικτό κέρδος		17.826.234	16.883.727
Άλλα έσοδα	17	34.306	230.286
Κόστος διάθεσης	18	-268.063	-539.674
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	19	-554.264	-761.390
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		-3.850	-5.330
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	404.380	471.085
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	-1.231	-4.403
Άλλα έξοδα	22	-1.744.011	-1.215.373
Κέρδη προ φόρων		15.693.502	15.058.929
Φόρος εισοδήματος	11	-675.700	-390.560
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		15.017.802	14.668.369
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	12	-3.956	-11.546
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		15.013.846	14.656.822

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Ομίλος	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Τακτικό αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 1. 1. 2018		42.149.200	13.129.462	351.306	17.046.027	72.675.995
Αλλαγή στις Λογιστικές πολιτικές και αρχές	23				-2.012.738	-2.012.738
Υπόλοιπα την 1. 1. 2018 (Αναμορφωμένα)		42.149.200	13.129.462	351.306	15.033.288	70.663.257
Κέρδη περιόδου 1.1.2018 - 31.12.2018					14.873.438	14.873.438
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	11		-11.546			-11.546
Μεταφορές σε αποθεματικά				323.616	-323.616	0
Διανομή μερίσματος					-2.152.044	-2.152.044
Υπόλοιπο την 1.1.2019		42.149.200	13.117.916	674.922	27.431.066	83.373.105
Κέρδη περιόδου 1.1.2019 - 31.12.2019					15.003.135	15.003.135
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	11		-3.956			-3956
Μεταφορές σε αποθεματικά				444.062	-444.062	0
Διανομή μερίσματος					-4.377.287	-4.377.287
Υπόλοιπο την 31. 12. 2019		42.149.200	13.113.960	1.118.984	37.612.852	93.994.996

Εταιρεία	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Τακτικό αποθεματικό	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα την 1. 1. 2018		42.149.200	13.129.462	351.306	17.191.293	72.821.261
Αλλαγή στις Λογιστικές πολιτικές και αρχές	23				-2.012.738	-2.012.738
Υπόλοιπα την 1. 1. 2018 (Αναμορφωμένα)		42.149.200	13.129.462	351.306	15.178.554	70.808.522
Κέρδη περιόδου 1.1.2018 - 31.12.2018					14.668.369	14.668.369
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	11		-11.546			-11.546
Μεταφορές σε αποθεματικά				323.616	-323.616	0
Διανομή μερίσματος					-2.152.044	-2.152.044
Υπόλοιπο την 1.1.2019		42.149.200	13.117.916	674.922	27.371.263	83.313.301
Κέρδη περιόδου 1.1.2019 - 31.12.2019					15.017.802	15.017.802
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	11		-3.956			-3956
Μεταφορές σε αποθεματικά				444.062	-444.062	0
Διανομή μερίσματος					-4.377.287	-4.377.287
Υπόλοιπο την 31. 12. 2019		42.149.200	13.113.960	1.118.984	37.567.717	93.949.860

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	15.692.000	15.203.827	15.693.502	15.058.929
Αποσβέσεις ενσώματων και ασωμάτων ακινητοποιήσεων	128.405	147.597	128.198	146.509
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	3.267	0	3.267	0
Προβλέψεις επισφαλειών	1.581.598	888.387	1.581.599	888.387
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	4.223	861	4.223	861
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών	0	0	70.000	260.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.344	4.754	1.231	4.403
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-404.380	-471.085	-404.380	-471.085
Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως	17.006.456	15.774.341	17.077.640	15.888.004
 (Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	4.608.400	-20.031.002	4.540.264	-20.046.217
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	-1.253.206	2.901.569	-1.251.190	2.882.811
Καταβεβλημένοι Φόροι Εισοδήματος	-2.452.613	-2.295.562	-2.438.249	-2.298.562
Σύνολο	17.909.037	-3.650.655	17.928.465	-3.573.964
 Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-11.103	-34.863	-11.103	-34.711
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0	0	0	-115.000
Τόκοι εισπραχθέντες	379.879	471.085	379.879	471.085
Σύνολο	368.776	436.222	368.776	321.374
 Ταμιακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Τόκοι καταβληθέντες	-753	-1.216	-753	-865
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις	-3.015	0	-3.015	0
Πληρωμή μερίσματος	-4.377.287	0	-4.377.287	0
Σύνολο	-4.381.055	-1.216	-4.381.055	-865
 Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.896.758	-3.215.649	13.916.186	-3.253.455
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	34.747.395	37.963.044	34.695.445	37.948.900
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	48.644.153	34.747.395	48.611.631	34.695.445

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων**1. Γενικά**

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. («Εταιρεία»), ιδρύθηκε με τη σημερινή της μορφή το Δεκέμβριο 2001 και έχει έδρα το Δήμο Αθηναίων. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 50453/01/Β/01/720 και η διάρκειά της έχει οριστεί 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 εταιρεία 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 Εταιρεία δραστηριοποιείται πλέον και στην ίδρυση - λειτουργία εμπορευματικών κέντρων στην περιοχή του Θριασίου πεδίου Ασπροπύργου Αττικής και σε άλλες περιοχές της χώρας.

Με το ΦΕΚ Β759/03-04-2013 στο οποίο δημοσιεύτηκε η Απόφαση Φ26/οικ.12874/1400, μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα και χωρίς αντάλλαγμα από τον ΟΣΕ ΑΕ στο Ελληνικό Δημόσιο, το σύνολο των μετοχών της ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ (αξίας € 42.149.200), με ισόποση μείωση του χρέους του ΟΣΕ ΑΕ προς το Δημόσιο.

Με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 (‘‘Τροποποίηση Παραρτήματος του Ν. 4389/2016’’) προστέθηκε στο τέλος του Παραρτήματος ΣΤ’ του Ν. 4389/2016 το εξής στοιχείο «9. ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ». Κατόπιν αυτού από 01/07/2018 η ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ περιλαμβάνεται στις «Λοιπές Θυγατρικές» της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ).

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 ανέληψη 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,

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 διάθεσης 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, ενώ στην χρήση 2012 ολοκληρώθηκε και η κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 998,07 kw συνολικού κόστους € 1.840.422. 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 την 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 εκπονήει κάθε έτος και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Μεταφορών και Δικτύων καθώς και την κάλυψη κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ 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. Η διάρκεια της σύμβασης αυτής είναι πέντε (5) έτη με δικαίωμα ανανέωσης άλλα πέντε (5) έτη και τα μισθώματα υπολογίζονται σε δεκατρία εκατομμύρια εξακόσιες χιλιάδες προ ΦΠΑ (€ 13.600.000) 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. Λογιστικές Πολιτικές

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 31.12.2019. 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 ΛΑΡΙΣΑΣ 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 2019, στις 21 Ιουλίου 2020, 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 Αλλαγές σε Λογιστικές Πολιτικές

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1^η Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

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 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. Η επίδραση του προτύπου στον Όμιλο περιγράφεται παρακάτω.

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις στις οποίες είναι μισθωτής. Οι μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν αυτοκίνητα.

Ο Όμιλος αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές, που προηγουμένως ταξινομούσαν ως λειτουργικές, εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας.

Ο Όμιλος χρησιμοποίησε την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Βάσει αυτής της προσέγγισης, η υποχρέωση μίσθωσης αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία υπολειπόμενων πληρωμών, προεξοφλημένης με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίστηκε σε ποσό ίσο με την αντίστοιχη υποχρέωση.

Ο Όμιλος εφάρμοσε τις πρακτικές διευκόλυνσης όπως παρακάτω:

- Χρησιμοποίησε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για τις μισθώσεις με παρόμοια χαρακτηριστικά
- Εξαίρεσε τις μισθώσεις με εναπομένονσα διάρκεια 12 μήνες ή λιγότερο
- Εξαίρεσε τα αρχικά άμεσα κόστη των συμβάσεων

Το μέσο διαφορετικό επιτόκιο δανεισμού που χρησιμοποιήθηκε ήταν 4,89%.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Το νέο πρότυπο διατήρησε στο μεγαλύτερο μέρος τους τις απαιτήσεις για τους εκμισθωτές όπως ίσχυαν με βάση το ΔΛΠ 17. Ως εκ τούτου το πρότυπο δεν είχε επίδραση στις συμβάσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής.

Νέα λογιστική πολιτική για μισθωτές

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής:

Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προ χρήσης). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους προσαρμοσμένο κατά την επιμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων.

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα, τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής και το κόστος με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην λήξη της μίσθωσης, εφόσον υπάρχει τέτοια υποχρέωση.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο, στο νωρίτερο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης. Όταν στον υπολογισμό της παρούσας αξίας έχει θεωρηθεί ότι θα εξασκηθεί τυχόν δικαίωμα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου, τότε το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου αυτού.

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

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Τα μισθώματα περιλαμβάνουν:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών πληρωμών)
- τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο
- τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν από τον όμιλο βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο Όμιλος θα ασκήσει αυτό το δικαίωμα και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του Ομίλου για καταγγελία της μίσθωσης.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού (incremental borrowing rate) κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται.

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία το έτος του 2019 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των € 477 και ως αποσβέσεις το ποσό των € 3.267.

Συμφωνία μεταξύ των δεσμεύσεων από λειτουργικές μισθώσεις, που είχαν γνωστοποιηθεί στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018 και των υποχρεώσεων από μισθώσεις, που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης κατά την 01.01.2019:

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις κατά την 31.12.2018	18.230
Επίδραση προεξόφλησης με την χρήση του διαφορικού επιτοκίου δανεισμού	-1.459
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1η Ιανουαρίου 2019	16.771
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Μισθώσεις	3.956
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις από Μισθώσεις	12.815
Υποχρεώσεις από Μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 01.01.2019	16.771

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

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.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος, όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα, όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

- ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα, όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

- ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

- ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

- ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου, όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό, ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες, οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις θα συντάσσονται με βάση τις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο, οι οποίες παρατίθενται κάτωθι.

3.1 Ενοποίηση

Θυγατρικές :

Θυγατρικές είναι οι εταιρείες στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ελέγχει μια εταιρεία όταν είναι εκτεθειμένος ή έχει δικαιώματα σε κυμαινόμενες αποδόσεις στο πλαίσιο της συμμετοχής του στην εταιρεία και έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει τις αποδόσεις αυτές μέσω της εξουσίας του επί της εταιρείας. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο και παύουν να ενοποιούνται την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Τα κέρδη ή ζημίες και κάθε στοιχείο της κατάστασης των λοιπών συνολικών εισοδημάτων μερίζονται στην μητρική εταιρεία και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και αν αυτό επφέρει μείωση των μη ελεγχουσών συμμετοχών σε χρεωστικό υπόλοιπο. Όταν απαιτείται, πραγματοποιούνται προσαρμογές στις οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών για να εξασφαλιστεί ότι οι λογιστικές τους πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Όλες οι ενδοεταιρικές συναλλαγές, τα ενδοεταιρικά υπόλοιπα, τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες και οι ενδοεταιρικές ταμειακές ροές, που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται κατά την ενοποίηση.

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών, που χρησιμοποιούνται για σκοπούς ενοποίησης, συντάσσονται για την ίδια ημερομηνία και περίοδο αναφοράς και χρησιμοποιούν τις ίδιες λογιστικές αρχές με την Μητρική Εταιρεία.

Μετά την απόκτηση του ελέγχου, όταν μεταβάλλεται το ποσοστό συμμετοχής σε θυγατρική από συναλλαγές με τις μη ελέγχουσες συμμετοχές, χωρίς μεταβολή στο καθεστώς του ελέγχου από τον Όμιλο, τότε η διαφορά μεταξύ του τιμήματος και του μέρους της λογιστικής αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, που αποκτήθηκε από ή μεταβιβάστηκε σε μη ελέγχουσα συμμετοχή αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος χάσει τον έλεγχο σε μια θυγατρική, αποαναγνωρίζει όλα τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), τις υποχρεώσεις, τις μη ελέγχουσες συμμετοχές και τα

υπόλοιπα στοιχεία της καθαρής θέσης, ενώ το εναπομείναν κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης. Αν παραμένει κάποια συμμετοχή, αυτή αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία.

Στις εταιρικές καταστάσεις της μητρικής η αναγνώριση των συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρείες γίνεται στο κόστος κτήσης.

3.2 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που θα εισρεύσουν στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού, εκτός των γηπέδων και οικοπέδων που δεν αποσβένονται, υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

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

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

Ένα στοιχείο των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων αποαναγνωρίζεται με την πώληση του ή όταν δεν αναμένεται ότι θα εισρεύσουν οικονομικά οφέλη από την χρήση ή την πώλησή του. Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την αποαναγνώριση ενός ενσώματος παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

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

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

3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

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 δεν έχει οριστικοποιηθεί, μεταφέρθηκε στην χρήση 2011 η αξία του από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στο λογαριασμό επενδύσεις σε ακίνητα.

Στην παρούσα χρήση που έληξε την 31.12.2019, δεν έγινε προσδιορισμός της εύλογης αξίας του εν λόγω ακινήτου, που απεικονίζεται στον λογαριασμό του Ενεργητικού «Επενδύσεις σε ακίνητα».

3.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**(α) Άδειες λειτουργίας**

Οι άδειες λειτουργίας αποτιμώνται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της άδειας με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

(β) Λογισμικά προγράμματα

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών.

3.5 Μισθώσεις

Ο καθορισμός του κατά πόσο μία συναλλαγή εμπεριέχει μίσθωση ή όχι βασίζεται στην ουσία της συναλλαγής κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής σύμβασης, δηλαδή κατά πόσο η εκπλήρωση της συναλλαγής εξαρτάται από τη χρησιμοποίηση ενός ή περισσότερων περιουσιακών στοιχείων ή κατά πόσο η συναλλαγή εκχωρεί δικαιώματα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Από 1.1.2019 εφαρμόστηκε το νέο ΔΠΧΑ 16 «περί μισθώσεων».

Ο Όμιλος ως μισθωτής:

Λογιστική πολιτική έως την 31.12.2018:

Περιπτώσεις μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων από τρίτους όπου ο Όμιλος δεν αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Λογιστική πολιτική από την 01.01.2019:

Οι μισθώσεις του Ομίλου σύμφωνα με το νέο ΔΠΧΑ 16, από 1.1.2019 αντιμετωπίζονται χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση (σημ. 2.2).

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής:

Περιπτώσεις εκμισθώσεων περιουσιακών στοιχείων σε τρίτους όπου ο Όμιλος δεν μεταβιβάζει όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ενός περιουσιακού στοιχείου αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές και τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με το έσοδο της μίσθωσης.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκμισθώνουν αυτοκίνητα. Οι μισθώσεις αυτές αντιμετωπίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

3.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται (π.χ. οικόπεδα), και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση, επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

3.7 Χρηματοοικονομικά μέσα («ΔΠΧΑ 9»)

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. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει επίσης μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Οι νέες πρόνοιες για τις ζημιές απομείωσης, έχουν ως αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις οι αναμενόμενες ζημιές να αναγνωριστούν νωρίτερα.

3.7.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, εκτός αν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης είναι σημαντικό, ο Όμιλος αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος: Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται μεταγενέστερα της αναγνώρισής τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν κατά την αποαναγνώριση, τροποποίηση ή απομείωση των περιουσιακών στοιχείων αυτών καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (χρεωστικοί τίτλοι): Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας είναι χρεωστικοί τίτλοι που πληρούν το SPPI κριτήριο και κατέχονται στα πλαίσια ενός επιχειρηματικού μοντέλου είσπραξης ταμειακών ροών και πώλησής τους. Οι μεταβολές στη λογιστική αξία τους αναγνωρίζονται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός από την αναγνώριση κερδών ή ζημιών απομείωσης, εσόδων από τόκους και κερδών ή ζημιών από συναλλαγματικές διαφορές, τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Κατά την αποαναγνώριση τους, το σωρευμένο ποσό των μεταβολών της εύλογης αξίας που έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ανακυκλώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Τα έσοδα τόκων από αυτά τα στοιχεία περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (συμμετοχικοί τίτλοι): Κατά την αρχική αναγνώριση, μια οικονομική οντότητα μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία μιας επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο, ο οποίος δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση ούτε αποτελεί ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωριζόμενο από έναν αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων στην οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 3. Τα ποσά που απεικονίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα δεν μεταφέρονται ποτέ στα αποτελέσματα. Τα μερίσματα από αυτές τις επενδύσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, εκτός εάν το μέρισμα αντιπροσωπεύει σαφώς ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης που θα αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Οι συμμετοχικοί τίτλοι που κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων δεν υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης.
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Για τα περιουσιακά στοιχεία αυτά ο Όμιλος έχει ως στόχο την πραγματοποίηση ταμειακών ροών μέσω της πώλησής τους. Τα παράγωγα κατατάσσονται επίσης σε αυτή την κατηγορία εκτός αν αποτελούν αποτελεσματικό μέσω αντιστάθμισης. Εάν οι όροι του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου προκαλούν τυχόν άλλες ταμειακές ροές ή περιορίζουν τις ταμειακές ροές κατά τρόπο που δεν συμβαδίζει με τις πληρωμές που αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο και τόκους, τότε το χρηματοοικονομικό μέσο αυτό κατατάσσεται επίσης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, ανεξαρτήτως του επιχειρηματικού μοντέλου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στην εύλογη αξία με τις μεταβολές της εύλογης αξίας να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

Απομείωση

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

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

Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις αυτές, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία του Ομίλου για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

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

3.7.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Ταξινόμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου ταξινομούνται στις κατηγορίες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και σε δάνεια και υποχρεώσεις. Η Διοίκηση καθορίζει την κατηγορία στην οποία θα ταξινομήσει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την αρχική αναγνώριση τους βάσει του σκοπού απόκτησης τους.

Δάνεια και υποχρεώσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Οι τελευταίες συμπεριλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα δάνεια και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, καθαρά από άμεσα έξοδα (τραπεζικά έξοδα και προμήθειες), και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τυχόν ποσά υπό ή υπέρ το άρτιο κατά την απόκτηση καθώς και τυχόν κόστη ή δαπάνες που αποτελούν τμήμα του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα των αποτελεσμάτων χρήσης.

Αποαναγνώριση

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η σχετική υποχρέωση απαλλάσσεται, ακυρώνεται ή έχει λήξει. Στην περίπτωση που μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από άλλο του ιδίου δανειστή με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή όπου οι όροι μιας υπάρχουσας υποχρέωσης έχουν ουσιαστικά τροποποιηθεί, η ανταλλαγή αυτή ή η τροποποίηση θεωρείται ως παύση αναγνώρισης της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες τρέχουσες αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.7.3 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μέχρι τρεις μήνες. Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά

διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα στοιχεία που αναφέρονται ανωτέρω, μειωμένα με τους αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς αυτοί θεωρούνται μέρος της διαχείρισης χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου.

3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει την αξία των ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης. Το Οφειλόμενο Κεφάλαιο παρουσιάζεται αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια.

3.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που αφορούν στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των φορολογικών νόμων που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων. Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται στις φορολογικές δηλώσεις, όταν η ισχύουσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνείες και δημιουργεί προβλέψεις, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τη χρήση της μεθόδου της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός από:

- Όταν η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης από συναλλαγή που δεν αφορά συνένωση επιχειρήσεων και κατά το χρόνο της συναλλαγής δεν επηρεάζεται το λογιστικό ή φορολογικό αποτέλεσμα.
- Σε σχέση με τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, υποκαταστήματα, συγγενείς και με συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναγνωρίζονται μόνο αν η μητρική εταιρεία, ο επενδυτής ή ο κοινοπρακτών είναι σε θέση να ελέγξουν το χρονικό σημείο της αναστροφής της προσωρινής διαφοράς και αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά δεν θα αναστραφεί στο μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές, τις μεταφερόμενες αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές και τους μεταφερόμενους αχρησιμοποίητους πιστωτικούς φόρους. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο κατά την έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξει μελλοντικό διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, εκτός από:

- Όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης από συναλλαγή που δεν αφορά συνένωση επιχειρήσεων και κατά το χρόνο της συναλλαγής δεν επηρεάζεται το λογιστικό ή φορολογικό αποτέλεσμα.
- Σε σχέση με τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, υποκαταστήματα, συγγενείς και με συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο κατά την έκταση που αναμένεται ότι οι προσωρινές διαφορές θα αναστραφούν στο μέλλον και θα υπάρξει φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η προσωρινή διαφορά μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Το υπόλοιπο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε περίοδο αναφοράς και μειώνεται κατά την έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν στο μέλλον επαρκή φορολογικά κέρδη που θα επιτρέψουν το σύνολο ή μέρος της απαίτησης να χρησιμοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή, είτε αφορά την ίδια φορολογητέα οντότητα, είτε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες στις οποίες υπάρχει η πρόθεση να τακτοποιήσουν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

3.11 Παροχές σε εργαζομένους

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομική θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας του προγράμματος καθορισμένων παροχών που αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις αποδοχές προσωπικού, αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από υπηρεσία εργαζομένου κατά την τρέχουσα περίοδο, αλλαγές της παροχής, περικοπές και διακανονισμούς. Το καταχωρημένο κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

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

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Ο Όμιλος δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται

αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

3.12 Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες

Οι προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα νομική ή με άλλο τρόπο τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και η αξία της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση, όταν είναι σημαντική η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος, με τη χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και του σχετικού κινδύνου της υποχρέωσης. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και εάν δεν είναι πλέον πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης αντιστρέφονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.14 Αναγνώριση εσόδου («ΔΠΧΑ 15»)

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά το ΔΛΠ 11 «Κατασκευαστικά Συμβόλαια», το ΔΛΠ 18 «Εσοδα» καθώς επίσης και τις Διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών», ΕΔΔΠΧΑ 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων», ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις Περιουσιακών Στοιχείων από Πελάτες» και ΜΕΔ 31 «Πράξεις Ανταλλαγής που Αφορούν Υπηρεσίες Διαφήμισης» και εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες.

Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. Προσδιορισμός των ξεχωριστών υποχρεώσεων εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη. Προσδιορισμός του τιμήματος συναλλαγής. Επιμερισμός του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη. Αναγνώριση εσόδων όταν (ή ενόσω) μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης που απορρέει από την σύμβαση με τον πελάτη. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτη τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου. Ο Όμιλος εφαρμόζει το πρότυπο για τη χρήση 2018, και όσον αφορά τις προηγούμενες περιόδους, έχει αναγνωρίσει τη σωρευτική επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15 για όλες τις συμβάσεις που δεν είχαν ακόμα ολοκληρωθεί κατά την 1η Ιανουαρίου 2018, ως προσαρμογή στο αρχικό υπόλοιπο των ιδίων κεφαλαίων την 1η Ιανουαρίου 2018 (τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση). Οι συμβάσεις που ολοκληρώθηκαν πριν από την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής (δηλαδή την 1η Ιανουαρίου 2018) δεν έχουν αναθεωρηθεί.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει θεμελιωθεί.

3.15 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.16 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι συναλλαγές σε νομίσματα διαφορετικά από τα νομίσματα λειτουργίας των οικονομικών μονάδων (ξένα νομίσματα) καταχωρούνται με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης τα εκφραζόμενα σε ξένο νόμισμα νομισματικά στοιχεία αποτιμώνται με την ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τον διακανονισμό νομισματικών στοιχείων και κατά την επαναμετατροπή των νομισματικών στοιχείων, περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της χρήσης, εκτός αν αυτές προέρχονται από την ενοποίηση καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό οι οποίες θα αναγνωρίζονται αρχικά σε ιδιαίτερο στοιχείο των ιδίων κεφαλαίων και στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση της καθαρής επένδυσης. Τα μη χρηματικά στοιχεία, που αποτιμώνται βάσει του ιστορικού κόστους σε ξένο νόμισμα, θα μετατρέπονται με τη συναλλαγματική ισοτιμία της ημερομηνίας της αρχικής συναλλαγής. Τα μη χρηματικά στοιχεία, που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ξένο νόμισμα, θα μετατρέπονται με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που υπήρχαν, όταν προσδιορίστηκαν οι εύλογες αξίες.

3.17 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. κατά την 31/12/2019 ποσού € 18.769.569 (2018: € 22.404.487) 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 Εταιρίας 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.

3.18 Σημαντικά Γεγονότα

Σύμφωνα με το Ν. 4111/2013 άρθ.26 και με την υπ' αριθ.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 1^ο) 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».

Κατά την 1/7/2018, με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 (“Τροποποίηση Παραρτήματος του Ν. 4389/2016”) μεταβιβάστηκε το σύνολο των μετοχών της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. από το Ελληνικό Δημόσιο στην Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ) χωρίς αντάλλαγμα.

Η ραγδαία εξάπλωση του κορωνοϊού (COVID-19) εντός του 2019, βρήκε το παγκόσμιο οικονομικό σύστημα και τις επιχειρήσεις σε σημαντικό ποσοστό απροετοίμαστες. Η παγκόσμια οικονομία εισέρχεται σε μια περίοδο αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα. Οι οικονομικές επιπτώσεις θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια, την ένταση και το βαθμό εξάπλωσης της νόσου στην Ελλάδα και παγκοσμίως (βλέπε σημ. 26).

4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποι ήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολα
Κόστος					
1.1.2018	2.248.976	35.155	251.608	1.101	2.536.839
Προσθήκες περιόδου	0	0	23.310	0	23.310
Πωλήσεις/Διαγραφές	-84.843	0	-3.780	0	-88.623
Λοιπές Μεταφορές	0	0	-15.377	-1.101	-16.478
31.12.2018	2.164.133	35.155	255.762	0	2.455.050
Αποσβέσεις					
1.1.2018	-630.389	-35.155	-194.095	0	-859.638
Αποσβέσεις περιόδου	-107.151	0	-30.349	0	-137.500
Πωλήσεις/Διαγραφές	84.843	0	3.780	0	88.623
Λοιπές Μεταφορές	75.102	0	0	0	75.102
31.12.2018	-577.595	-35.155	-220.664	0	-833.414
Αναπόσβεστη αξία					
31.12.2018	1.586.538	0	35.097	0	1.621.635

ΟΜΙΛΟΣ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολα
Κόστος					
1.1.2019	2.164.133	35.155	255.762	0	2.455.050
Προσθήκες περιόδου	5.313	0	5.790	0	11.103
31.12.2019	2.169.446	35.155	261.551	0	2.466.152
Αποσβέσεις					
1.1.2019	-577.595	-35.155	-220.664	0	-833.414
Αποσβέσεις περιόδου	-105.083	0	-18.439	0	-123.522
31.12.2019	-682.678	-35.155	-239.103	0	-956.936
Αναπόσβεστη αξία					
31.12.2019	1.486.768	0	22.448	0	1.509.216

<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος				
1.1.2018	2.248.976	35.155	250.674	2.534.805
Προσθήκες περιόδου	0	0	23.310	23.310
Πωλήσεις/Διαγραφές	-84.843	0	-3.780	-88.623
Λοιπές Μεταφορές	0	0	-14.443	-14.443
31.12.2018	2.164.133	35.155	255.761	2.455.049
Αποσβέσεις				
1.1.2018	-630.389	-35.155	-194.095	-859.638
Αποσβέσεις περιόδου	-107.151	0	-30.349	-137.500
Πωλήσεις/Διαγραφές	84.843	0	3.780	88.623
Λοιπές Μεταφορές	75.102	0	0	75.102
31.12.2018	-577.595	-35.155	-220.664	-833.414
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	1.586.538	0	35.097	1.621.635
<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος				
1.1.2019	2.164.133	35.155	255.761	2.455.049
Προσθήκες περιόδου	5.313	0	5.790	11.103
31.12.2019	2.169.446	35.155	261.551	2.466.152
Αποσβέσεις				
1.1.2019	-577.595	-35.155	-220.664	-833.414
Αποσβέσεις περιόδου	-105.083	0	-18.439	-123.522
31.12.2019	-682.678	-35.155	-239.103	-956.936
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2019	1.486.768	0	22.448	1.509.216

Το ποσό των € 1.438.401 (2018: € 1.541.619) για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντιπροσωπεύει την αναπόσβεστη αξία δύο φωτοβολταϊκών πάρκων της εταιρείας στο Θριάσιο Πεδίο 998,07 kwp και 99,8 kwp, τα οποία κατασκευάστηκαν τα έτη 2012 και 2011 αντίστοιχα.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα (οικόπεδα)

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υπόλοιπο τέλους	<u>51.772.688</u>	<u>51.772.688</u>

Η ΓΑΙΑΟΣΕ 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 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 «ETBA BIPE A.E – GOLDAIR CARGO A.E».

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. Η έγκριση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν έχει ολοκληρωθεί καθώς βρίσκεται στην φάση της ανταλλαγής διευκρινίσεων μεταξύ των δύο πλευρών.

6. Επενδύσεις σε θυγατρικές

	Αξία Συμμετοχής 31/12/2017	Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	Απομείωση Αξίας Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής 31/12/2018	Απομείωση Αξίας Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής 31/12/2019
ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΑΤΤΙΚΗ & ΒΟΙΩΤΙΑ	115.000	45.000	-91.000	69.000	-49.000	20.000
ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΛΑΡΙΣΑΣ	60.000	35.000	-78.000	17.000	-17.000	0
ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	60.000	35.000	-91.000	4.000	-4.000	0
Σύνολο	235.000	115.000	-260.000	90.000	-70.000	20.000

Αναλυτικότερα, οι συμμετοχές της εταιρείας (θυγατρικές εταιρείες) έχουν ως εξής:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Χρόνος σύστασης	Σχέση συμμετοχής	Ποσοστό συμμετοχής
ΓΑΙΑ ΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	12/7/2011	Άμεση	100%
ΓΑΙΑ ΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	12/7/2011	Άμεση	100%
ΓΑΙΑ ΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΛΛΑΔΑ	6/6/2011	Άμεση	100%

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Εγγυήσεις	10.058	6.755	10.058	6.755
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.397.724	1.242.519	1.397.724	1.242.519
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	1.407.782	1.249.274	1.407.782	1.249.274
<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Πελάτες	36.255.276	36.810.604	36.267.602	36.750.620
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-7.256.925	-5.746.088	-7.256.925	-5.746.088
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	28.998.351	31.064.516	29.010.677	31.004.532
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	48.207	30.856	48.207	30.697
Απαίτηση από προκαταβολή φόρου εισοδήματος	0	2.294.800	0	2.287.204
Ελληνικό Δημόσιο - λοιπές απαιτήσεις	40.417	145.095	35.233	145.595
Χρεώστες διάφοροι	70.334	125.558	70.332	131.132
Έξοδα επομένων χρήσεων	56.012	90.133	55.344	90.133
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις	-139.928	-69.165	-139.928	-69.165
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	75.042	2.617.277	69.188	2.615.596
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	29.073.393	33.681.793	29.079.865	33.620.128

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών του Ομίλου ποσού € 36.255.276 (2018: € 36.810.604) αντιπροσωπεύει κατά € 18.769.569 (2018: € 22.404.487) απαιτήσεις κατά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. από την μίσθωση του Τροχαίου Υλικού, βάσει του άρθ. 8 του Ν. 3891/2010 και από μισθώσεις ακινήτων κατά € 318.181 (2018: € 172.585).

Το υπόλοιπο ποσό € 17.167.526 (2018: € 14.233.532) 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 € 7.256.925 (2018: € 5.746.088), για το οποίο έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης, εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν από την εταιρεία εντός της επόμενης χρήσης 2020. Στον ακόλουθο πίνακα, αναλύονται οι εμπορικές απαιτήσεις και οι αντίστοιχες προβλέψεις:

Κατηγοριοποίηση εμπορικών απαιτήσεων και προβλέψεων		
	Εμπορικές απαιτήσεις 31/12/2019	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων 31/12/2019
Δημόσιο	1.334.614	1.234.554
Ιδιώτες	36.318.386	6.022.370
ΣΥΝΟΛΟ	37.653.000	7.256.925

Λόγω της παρατεταμένης οικονομικής ύφεσης 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 1.1.2021 συνολικού ποσού € 1.397.724 (2018: € 1.242.519) απεικονίζεται στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

Η κίνηση των προβλέψεων για απαιτήσεις αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Πελάτες και Λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Λοιπές Απαιτήσεις	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2018	-216.000	-1.876.025	0	-2.092.925
Επίδραση από ΔΠΧΑ 9	0	-2.834.843	0	-2.834.843
Αναμορφωμένο υπόλοιπο έναρξης 1/1/2018	-216.000	-4.710.868	0	-4.926.868
Προβλέψεις (έξοδα) προηγούμενης χρήσης	0	-1.035.221	-69.166	-1.104.387
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στην προηγούμενη χρήση	216.000	0	0	216.000
Υπόλοιπο 1/1/2019	0	-5.746.088	-69.166	-5.815.254
Προβλέψεις (έξοδα) τρέχουσας χρήσης	0	-1.510.837	-70.761	-1.581.598
Υπόλοιπο 31/12/2019	0	-7.256.925	-139.927	-7.396.852

8. 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.

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	808	3.473	792	1.061
Καταθέσεις σε τράπεζες όψεως	11.643.345	3.498.449	11.610.839	3.448.911
Καταθέσεις σε τράπεζες προθεσμίας	37.000.000	31.245.473	37.000.000	31.245.473
Σύνολο	48.644.153	34.747.395	48.611.632	34.695.445

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τα διαθέσιμα ανέρχεται σε € 48.643.345 για τον Όμιλο και σε € 48.610.839 για την Εταιρεία. Τα αντίστοιχα ποσά της χρήσεως 2018 ήταν € 34.743.922 και € 34.694.384.

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Πιστωτικός Κίνδυνος

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2019, η Εταιρεία προέβη σε πρόσθετες προβλέψεις ύψους 1.581.598 ευρώ. Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31/12/2019 ήταν 7.256.925 ευρώ. Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31/12/2018 ανέρχονταν σε 36.810.605 ευρώ, ενώ στις 31/12/2019 σε 36.255.276 ευρώ. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε 14.233.532 ευρώ στις 31/12/2018 και 17.323.153 ευρώ στις 31/12/2019. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες οφείλεται κυρίως στην αύξηση των απαιτήσεων από την ΕΕΣΣΤΥ, η οποία απορροφήθηκε από την ΤΡΑΙΝΟΣΕ στις 31/12/2019 (μισθώσεις ακινήτων), κατά 2.733.189 ευρώ.

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και διαθέσιμων 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

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.

9. 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 €) έκαστη.

10. Αποθεματικά

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Τακτικό αποθεματικό	1.118.984	674.922	1.118.984	674.922
Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	13.178.150	13.178.150	13.178.150	13.178.150
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού	-64.190	-60.234	-64.190	-60.234
Σύνολο	14.232.944	13.792.838	14.232.944	13.792.838

Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίζουν το 5% σε τακτικό αποθεματικό, μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Η διανομή του Τακτικού Αποθεματικού απαγορεύεται.

Αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία

Το αποθεματικό αυτό αφορά διαφορές αναπροσαρμογής ποσού € 13.178.150, που 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. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί στους μετόχους μέχρι είτε την

μεταφορά του στα αποτελέσματα εις νέον μέσω των αποσβέσεων, είτε με την αναγνώριση του κέρδους που θα προκύψει από τυχόν πώληση των παγίων.

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις / (απαιτήσεις)

ΟΜΙΛΟΣ				
Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2019 - 31.12.2019		Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση/ (Πίστωση) απευθείας στην καθαρή θέση
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού		-23.657	-4034	3849
Υπεραξία οικοπέδου στο Θριάσιο πεδίο		4.118.171	-164.727	
				0
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων		-1.453.813	-321.431	0
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων		105.635	11.183	0
Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων		0		0
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές		0	-2919	
Λοιπές φορολογητέες προσωρινές διαφορές		0	0	0
		<u>2.746.336</u>	<u>-481.928</u>	<u>3.849</u>
				<u>2.268.257</u>

ΟΜΙΛΟΣ				
Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2018-31.12.2018		Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση/ (Πίστωση) απευθείας στην καθαρή θέση
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού		-21.702	-5.804	3.849
Υπεραξία οικοπέδου στο Θριάσιο πεδίο		4.777.079	-658.908	0
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων		-1.366.152	-87.662	0
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων		78.260	27.376	0
Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων		0	0	0
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές		-78.927	78.927	0
Λοιπές φορολογητέες προσωρινές διαφορές		435	-435	0
		<u>3.388.993</u>	<u>-646.506</u>	<u>3.849</u>
				<u>2.746.336</u>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ Αναβαλλόμενος φόρος	Χρέωση/ (Πίστωση)			
	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση/ (Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση/ (Πίστωση) απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
01.01.2019 - 31.12.2019				
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	-23.657	-3650	3465	-23.842
Υπεραξία οικοπέδου στο Θριάσιο πεδίο	4.118.172	-164.727	0	3.953.445
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	-1.453.813	-321.431	0	-1.775.244
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	130.687	-1.726	0	128.961
Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	-176	0	-176
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	0	0	0	0
Λοιπές φορολογητέες προσωρινές διαφορές	0	0	0	0
	<u>2.771.389</u>	<u>-491.710</u>	<u>3.465</u>	<u>2.283.144</u>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ Αναβαλλόμενος φόρος	Χρέωση/ (Πίστωση)			
	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση/ (Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση/ (Πίστωση) απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
01.01.2018 - 31.12.2018				
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	-21.702	-5.804	3.849	-23.657
Υπεραξία οικοπέδου στο Θριάσιο πεδίο	4.777.079	-658.908	0	4.118.171
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	-1.366.152	-87.662	0	-1.453.813
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	78.260	52.428	0	130.688
Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	-78.927	78.927	0	0
Λοιπές φορολογητέες προσωρινές διαφορές	435	-435	0	0
	<u>3.388.993</u>	<u>-621.454</u>	<u>3.849</u>	<u>2.771.389</u>

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος που παρουσιάζεται στην Κατάσταση Εισοδημάτων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Κατά την 31.12.2019	Κατά την 31.12.2018	Κατά την 31.12.2019	Κατά την 31.12.2018
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	-1.170.793	-976.895	-1.167.409	-1.012.014
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	481.928	646.506	491.709	621.454
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	<u>-688.865</u>	<u>-330.389</u>	<u>-675.700</u>	<u>-390.560</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:

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>Κατά την</u> <u>31.12.2019</u>	<u>Κατά την</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Κατά την</u> <u>31.12.2019</u>	<u>Κατά την</u> <u>31.12.2018</u>
Φόρος Εισοδήματος				
Κέρδη προ Φόρων	<u>15.692.000</u>	<u>15.203.827</u>	<u>15.693.502</u>	<u>15.058.929</u>
	<u>24%</u>	<u>29%</u>	<u>24%</u>	<u>29%</u>
Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	-3.766.080	-4.409.110	-3.766.441	-4.367.089
Φόρος από Απαλλασσόμενα Εσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Αρ. 46 ν.4172/2013)	3.308.924	3.947.036	3.308.924	3.947.036
Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	-135.816	-330.697	-135.816	-330.697
Μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-91.326	439.414	-91.326	443.422
Μόνιμες διαφορές αναβαλλόμενων φόρων χρήσης.	-4.568	22.968	8.958	-83.232
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	<u>-688.865</u>	<u>-330.389</u>	<u>-675.700</u>	<u>-390.560</u>

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 4646/2019 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων για τη χρήση 2019 μειώνεται σε 24% από 29% που ίσχυε για το 2018.

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Για την οικονομική χρήση του 2012 τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώθηκαν για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά, έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Από την οικονομική χρήση 2011 και μετά οι φορολογικές δηλώσεις υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης. Οι φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2017, η εταιρεία πληρεί τα σχετικά κριτήρια υπαγωγής στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβαν Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και του του άρθρου 65Α παρ.1 του Ν. 4174/2013, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές. Σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στον ως άνω ειδικό φορολογικό έλεγχο, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι σε ενδεχόμενους μελλοντικούς επανελέγχους από τις φορολογικές αρχές, εάν τελικά διενεργηθούν, δεν θα προκύψουν επιπρόσθετες φορολογικές διαφορές με σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Για τις χρήσεις 2018 και 2019, ο ειδικός έλεγχος για τη λήψη Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά την δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την πρόσφατη σχετική νομοθεσία, ο έλεγχος και η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ισχύει για τις χρήσεις 2016 και εφεξής σε προαιρετική βάση.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013 έως και 2019.

Σε έναν μελλοντικό φορολογικό έλεγχο των σχετικών ανέλεγκτων χρήσεων είναι πιθανόν να επιβληθούν πρόσθετοι φόροι και πρόστιμα στην εταιρεία και τις θυγατρικές της.

Την 31η Δεκεμβρίου 2019 ο Όμιλος δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει αντίστοιχη πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2013 έως και 2019.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και των φορολογικών βάσεων των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται βάσει του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος, που αναμένεται να ισχύσει στις χρήσεις κατά τις οποίες θα ανακτηθούν ή θα διακανονιστούν οι αναβαλλόμενοι φόροι.

12. Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης ποσού που σχετίζεται με τις αποδοχές του εργαζομένου, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται δε δικαιούνται αποζημίωση. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης ισούται με το 40% της αποζημίωσης που θα ήταν πληρωτέα σε περίπτωση αναίτιας απόλυσης. Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτό είναι πρόγραμμα καθορισμένης παροχής και χρεώνει τα αποτελέσματα για δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο χρεώνονται έναντι αυτής της υποχρέωσης. Η εμφανιζόμενη υποχρέωση παροχών προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αναλύεται ως ακολούθως:

<u>Όμιλος και Εταιρεία</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Μεταβολές στην υποχρέωση ισολογισμού		
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά την αρχή της χρήσης	94.629	74.835
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.223	4.399
Ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	491	15.395
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	99.343	94.629
Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Παρούσα αξία της υποχρέωσης την αρχή της χρήσης	94.629	74.835
Δαπάνη τόκου	1.088	861
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.135	3.538
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση	491	15.395
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	99.343	94.629

Ποσά καταχωρημένα στον Ισολογισμό και Κατάσταση Αποτελεσμάτων και σχετικές αναλύσεις

Ισολογισμός χρήσης			
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	99.343	94.629	
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	99.343	94.629	
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά το τέλος χρήσης			
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	3.135	3.538	
Δαπάνη τόκου	1.088	861	
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.223	4.399	
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα			
Ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	491	15.395	
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	491	15.395	
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	84.461	83.970	
Συνολική Διάρκεια	20,11	20,76	
Ανάλυση Ευαισθησίας			

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 9% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 10%.

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 10% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης μισθών μικρότερη κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 9%.

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	965.816	951.455	965.816	951.455
Ειδικό αποθεματικό αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/10	31.560.708	31.560.708	31.560.708	31.560.708
Σύνολο	32.526.525	32.512.163	32.526.525	32.512.163

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 31.560.708 (2018: € 31.560.708) 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.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	1.699	21.999	1.699	21.865
Επιταγές πληρωτέες	0	3.134	0	3.134
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	1.699	25.133	1.699	24.999
Προκαταβολές Πελατών	65.413	74.818	65.413	76.935
Πιστωτές διάφοροι	148.835	165.993	136.775	157.345
Μερίσματα πληρωτέα	2.152.044	2.152.044	2.152.044	2.152.044
Ασφαλιστικές εισφορές	14.412	39.523	10.311	25.406
Λοιποι φόροι & τέλη	958.056	876.703	957.175	875.346
Δεδουλευμένα έξοδα	91.977	51.642	91.977	51.642
Έσοδα επομένων χρήσεων	0	204	0	1.155
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	3.430.737	3.360.927	3.413.695	3.339.873
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	12.163	0	12.163	0
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	93.366	973.797	134.608	1.005.916
Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	3.537.965	4.359.857	3.562.165	4.370.788

Η Τακτική Γενική συνέλευση του Νοεμβρίου 2019 αποφάσισε την διανομή μερίσματος ύψους € 4.377.287, από τα σωρευμένα κέρδη προηγούμενων ετών.

15. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	5.232.675	5.205.368	5.232.675	5.219.768
Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/2010	13.772.286	13.576.357	13.772.286	13.576.357
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	404.748	411.824	404.748	411.824
Σύνολο	19.409.709	19.193.549	19.409.709	19.207.949

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού ποσού € 13.772.286 αντιπροσωπεύουν τα έσοδα που τιμολογήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. για το έτος 2019 (2018: € 13.576.357). 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, απομειωμένο με τις αντίστοιχες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για το τροχαίο υλικό.

16. Κόστος πωληθέντων

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	253.158	234.470	253.158	234.470
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.095.037	1.612.804	1.087.361	1.534.202
Παροχές τρίτων	44.715	90.546	42.851	90.546
Λοιποί φόροι & τέλη	71.283	150.685	70.649	150.685
Διάφορα έξοδα	87.676	275.901	68.934	265.894
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	65.848	60.566	60.522	48.425
Σύνολο	1.617.717	2.424.972	1.583.475	2.324.222

17. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων	34.070	47.803	34.070	47.802
Έσοδα από απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών	0	0	0	0
Έκτακτα κέρδη	236	178.589	236	182.484
Εισπράξεις επιδοτήσεων	0	0	0	0
Σύνολο	34.306	226.392	34.306	230.286

18. Κόστος διάθεσης

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	37.639	35.159	37.639	35.159
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	60.284	72.258	60.284	72.258
Παροχές τρίτων	22.293	44.898	22.293	44.898
Λοιποί φόροι & τέλη	37.003	65.642	37.003	65.642
Διάφορα έξοδα	77.920	259.285	77.920	259.285
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	32.924	62.432	32.924	62.432
Σύνολο	268.063	539.674	268.063	539.674

19. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	95.797	89.589	95.797	89.589
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	329.036	347.327	289.114	347.327
Παροχές τρίτων	14.153	45.039	23.466	45.039
Λοιποί φόροι & τέλη	40.725	65.700	40.725	65.700
Διάφορα έξοδα	80.529	131.688	72.262	151.303
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	32.900	62.432	32.900	62.432
Σύνολο	593.140	741.775	554.264	761.390

20. Κόστος μισθοδοσίας

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μισθοί και Ημερομίσθια	307.618	287.456	307.618	287.456
Εργοδοτικές εισφορές	74.754	70.901	74.754	70.901
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	4.223	861	4.223	861
Έξοδα Μισθοδοσίας - Προσωπικού	386.595	359.218	386.595	359.218
 Αριθμός εργαζομένων (μέσος όρος)	15	15	15	15
Έξοδα Μισθοδοσίας ανά εργαζόμενο	25.773	23.948	25.773	23.948

21. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	367.233	445.561	367.233	445.561
Τόκοι λογαριασμών πελατών	24.100	12.157	24.100	12.157
Τόκοι καταθέσεων όψεως	13.047	13.367	13.047	13.367
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	404.380	471.085	404.380	471.085
 Λοιπά τραπεζικά έξοδα	-866	-1.216	-753	-865
Δαπάνη χρηματοδοτικών μισθώσεων	-478	0	-478	0
Δαπάνη τόκου αναλογιστικής μελέτης	-1.088	-3.538	-1.008	-3.538
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	-2.432	-4.754	-2.239	-4.403
Σύνολο χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων	401.948	466.331	402.141	466.682

22. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	1.581.598	888.387	1.581.598	888.387
Φορολογικά πρόστιμα	7.969	24.913	6.600	20.592
Λοιπά Έξοδα	82.715	57.394	85.813	46.395
Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών	0	0	70.000	260.000
Σύνολο	1.672.282	970.693	1.744.011	1.215.374

23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Με την από 7.2.2019 (αριθ.κατ.ΓΕ.Μ.Η. 1670392) απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Μετόχου εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο, όπως αυτό συγκροτήθηκε σε σώμα με το από 12.2.2019 (αριθ. κατ. ΓΕ.ΜΗ. 1681965) πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και συμπληρώθηκε με τον εκπρόσωπο εργαζόμενων με το από 21.11.2019 (αριθ. κατ. Γ.Ε.ΜΗ. 1991656) πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και η σύνθεσή του έχει ως εξής:

<u>Όνομα</u>	<u>Ιδιότητα</u>
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου
Περικλής Νικολάου	Διευθύνων Σύμβουλος
Παναγιώτης Βαλαντάσης	Μέλος
Στέφανος Ξεκαλάκης	Μέλος
Αντώνης Ροβολής	Μέλος
Κωνσταντίνος Σταυρίδης	Μέλος
Παναγιώτης Φρουντζής	Μέλος (παραιτηθείς στις 5.12.2019)
Παναγιώτης Συγγούρης	Μέλος (ορισθείς από 20.2.2020 & παραιτηθείς στις 2.4.2020)
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μέλος (ορισθείς από 2.4.2020)

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2019 – 31.12.2019 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 89.843 (έτος με 31.12.2018: € 90.572), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 18.154 (έτος με 31.12.2018: € 19.364).

Πέραν αυτών, στην θυγατρική εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ» για την χρήση του 2019 λογίστηκε ποσό €10.753 (έτος με 31.12.2018: € 14.924) στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για αμοιβές και αποζημιώσεις αυτών για την συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην θυγατρική εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕ» για το οικ. Έτος 2019 λογίστηκε ποσό €11.354 (έτος με 31.12.2018: € 11.859) στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για αμοιβές και αποζημιώσεις αυτών για την συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Τέλος, στην θυγατρική εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΕ» για το οικ. έτος 2019 λογίστηκε ποσό €11.865 (έτος με 31.12.2018: €16.156). 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:

	Εταιρεία	
Απαιτήσεις από:	31.12.2019	31.12.2018
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ	0	6.058
ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ		
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ	0	8.027
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ		
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ	8.228	7.868
ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΕ		
Σύνολα	8.228	21.953

24. Επίδραση του ΔΠΧΑ 9

Ο Όμιλος εφάρμοσε το καινούργιο Πρότυπο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» από την 1η Ιανουαρίου 2018 χωρίς αναπροσαρμογή της συγκριτικής πληροφόρησης, αναγνωρίζοντας την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής στο υπόλοιπο έναρξης των Ιδίων Κεφαλαίων κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Ως εκ τούτου, οι προσαρμογές που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου Προτύπου δεν εμφανίζονται στην χρηματοοικονομική θέση της 31ης Δεκεμβρίου 2017, αλλά αναγνωρίστηκαν στην χρηματοοικονομική θέση της 1ης Ιανουαρίου 2018.

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου που αφορούν τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ενώ η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στην κατάταξη και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί στο τέλος της παρούσας ενότητας.

Σε ό,τι αφορά την απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, η επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 01/01/2018 ανέρχεται σε ποσό € 2.834.843. Ως εκ τούτου, κατά την 01/01/2018 τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου και της Εταιρείας μειώθηκαν κατά ποσό € 2.834.843, ενώ οι προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων αυξήθηκαν ισόποσα.

Κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του Προτύπου, όλες οι υφιστάμενες σχέσεις αντιστάθμισης του Ομίλου, μπορούν να χαρακτηριστούν ως συνεχιζόμενες και ως εκ τούτου η εφαρμογή του νέου Προτύπου δεν είχε αντίκτυπο στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πολιτικές του Ομίλου για τη διαχείριση του κινδύνου είναι εναρμονισμένες με τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και η λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων συνεχίζει να εφαρμόζεται.

Συνοπτικά, η επίδραση των προσαρμογών και αναταξινόμησης στα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου και της Εταιρείας από την εφαρμογή των νέων Προτύπων ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» αναλύεται στον κατωτέρω πίνακα. Τυχόν γραμμές οι οποίες δεν επηρεάστηκαν από τις αλλαγές που επέφεραν τα νέα Πρότυπα δεν περιλαμβάνονται στον πίνακα.

	Όμιλος		
	31.12.2017 αναμορφωμένο	Επίδραση ΔΠΧΑ 9	01.01.2018 υπόλοιπο έναρξης όπως αναδιατυπώθηκε
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	15.829.893	-2.834.843	12.995.050
Σύνολο Ενεργητικού	110.106.699	-2.834.843	107.271.856
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.211.097	-822.014	3.388.993
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Αποτελέσματα εις νέον	17.046.027	-2.012.739	15.033.288
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	110.249.535	-2.834.843	107.414.692
Εταιρεία			
	31.12.2017 αναμορφωμένο	Επίδραση ΔΠΧΑ 9	01.01.2018 υπόλοιπο έναρξης όπως αναδιατυπώθηκε
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	15.843.810	-2.834.843	13.647.475
Σύνολο Ενεργητικού	110.249.535	-2.834.843	108.053.200
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.211.097	-822.014	3.388.993
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Αποτελέσματα εις νέον	17.191.293	-2.012.739	14.850.897
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	110.249.535	-2.834.843	107.414.692

25. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις

Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Οι Εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί υπέρ της εταιρείας ανέρχονται σε €1.096.515 (31.12.2018: €1.096.515).

Οι απαιτήσεις της εταιρείας κατά της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. με τις υπ' αριθ. 11117/2017, 2188/2018 και 3492/2019 δικαστικές αποφάσεις, επιδικαζόμενων ποσών € 1.938.643,20, € 12.098,80 και € 6.263.419.87 αντίστοιχα, κατέστησαν πλέον αμετάκλητες, μετά την παρέλευση των ενδίκων μέσων. Η εταιρεία θα εξετάσει τις επόμενες ενέργειές της για την είσπραξη των παραπάνω ποσών.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Στις 31/1/2020 στάλθηκε από την ΤΡΑΙΝΟΣΕ ΑΕ προς την ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ, τιμολόγιο, με ημερομηνία έκδοσης την 31/12/2019, συνολικού ποσού € 10.529.786,12 (€ 8.491.763 πλέον ΦΠΑ € 2.038.023,12) και με αιτιολογία την «Τιμολόγηση εργασιών συμπληρωματικής συντήρησης που εκτελέστηκαν λόγω μη Διενέργειας της εκτεταμένης συντήρησης του τροχαίου υλικού 9/2018 έως 2/2019». Παράλληλα στάλθηκε εξώδικη δήλωση – γνωστοποίηση οφειλής – πρόταση συμψηφισμού, με την οποία η ΤΡΑΙΝΟΣΕ πρότείνει τον συμψηφισμό του παραπάνω ποσού των € 8.491.763, το οποίο, σύμφωνα με την ΤΡΑΙΝΟΣΕ, αντιστοιχεί στο κόστος εργασιών συμπληρωματικής συντήρησης που εκτελέστηκαν λόγω της μη διενέργειας εκτεταμένης συντήρησης με υπαιτιότητα της ΓΑΙΑΟΣΕ, με ισόποση οφειλή από μισθώματα τροχαίου υλικού. Η διοίκηση της ΓΑΙΑΟΣΕ, με βάση γνωμάτευση της νομικής της υπηρεσίας, θεωρεί ότι οι απαιτήσεις της ΤΡΑΙΝΟΣΕ είναι νομικά και ουσιαστικά αβάσιμη και δεν στοιχειοθετείται σε συμβατικούς όρους, ούτε στον νόμο αλλά αντιθέτως σε αυθαίρετες ερμηνείες διατάξεων του νόμου. Κατόπιν αυτού, δεν καταχώρησε τα τιμολόγια αυτό στα βιβλία της εταιρείας, ενώ προχώρησε στην επιστροφή του στην ΤΡΑΙΝΟΣΕ ΑΕ, και κατόπιν της άρνησης της τελευταίας να το παραλάβει, στην κατάθεσή του σε συμβολαιογράφο, κοινοποιώντας τη δήλωση άρνησης της απαίτησης και άρνησης καταχώρισης του τιμολογίου και στη ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το 2019 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για την χρήση αυτή.

26. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η ραγδαία εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19), βρήκε το παγκόσμιο οικονομικό σύστημα και τις επιχειρήσεις σε σημαντικό ποσοστό απροετοίμαστες. Η παγκόσμια οικονομία εισέρχεται σε μια περίοδο αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα. Οι οικονομικές επιπτώσεις θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια, την ένταση και το βαθμό εξάπλωσης της νόσου στην Ελλάδα και παγκοσμίως.

Παράλληλα, η κρίσιμη περίοδος που διανύουμε και οι οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας, έχουν επιφέρει μεγάλες αλλαγές στην εργασιακή μας καθημερινότητα.

Η Διοίκηση του Ομίλου έχει λάβει τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό της έκτασης των οικονομικών συνεπειών από την πανδημία Covid 19 σε βαθμό που να μην υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την συνέχιση της δραστηριότητας του Ομίλου σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

Επιπρόσθετοι σημαντικοί παράγοντες που συμβάλλουν σε αυτό το συμπέρασμα είναι το γεγονός ότι ο Όμιλος διαθέτει μια ισχυρή χρηματοοικονομική θέση χωρίς εξωτερικό δανεισμό, ενώ έχει επαρκή ρευστότητα ώστε να ανταπεξέλθει στην ληκτότητα των υποχρεώσεων. Η ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια του Ομίλου συνάδει με το επίπεδο διάθεσης ανάληψης κινδύνου σε βαθμό που να επιτρέπει την αξιόπιστη, ασφαλή και απρόσκοπτη λειτουργία της χρηματοπιστωτικής αγοράς.

Ωστόσο, υπάρχει υψηλός βαθμός αβεβαιότητας σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα όσον αφορά στη διάρκεια, στην ένταση και στο βαθμό εξάπλωσης της νόσου. Ως αποτέλεσμα, η εκτίμηση των μακροοικονομικών συνθηκών σε παγκόσμιο επίπεδο και κατ' επέκταση των οικονομικών συνεπειών σε επίπεδο Ομίλου σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα δεν μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα και εύλογα στο παρόν στάδιο.

Η Τακτική Γενική συνέλευση Μαρτίου 2020 αποφάσισε την διανομή μερίσματος ύψους € 2.000.000 από φορολογημένα κέρδη παλαιότερων χρήσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο με την υπ' αριθ. 295/Α3/6.2.2020 απόφαση του ενέκρινε την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση στη μητρική εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. των θυγατρικών της «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ», «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», δυνάμει των διατάξεων 6 παρ. 3, 7-21 και 35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, ορίζοντας ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 29η Φεβρουαρίου 2020.

Δεν υπάρχει άλλο γεγονός με σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου, που έλαβε χώρα ή ολοκληρώθηκε μετά την 31/12/2019.

27. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 21 Ιουλίου 2020.

Αθήνα, 21/07/2020

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Κωνσταντίνος Κεσεντές
Α.Δ.Τ. ΑΚ 772705

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Περικλής Νικολάου
Α.Δ.Τ. Χ 210607

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Για την Μηχανολογιστική ΕΠΕ

Αθανάσιος Φυλακτός
Λογιστής Α' Τάξης
Α.Δ.Τ. Χ 598054

