

The logo for GAIAOSE A.E. features the company name in a bold, sans-serif font. To the right of the text is a circular emblem containing a stylized, dotted outline of a leaf or a similar organic shape.

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της χρήσης 2021

(1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2021)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Αθήνα, 20 Απριλίου 2022

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	14
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.....	17
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	17
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.....	19
Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων	20
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	22
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	23
1. Γενικά.....	23
2. Λογιστικές Πολιτικές	25
3. Βασικές Λογιστικές Αρχές.....	29
4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	47
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	49
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	50
7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	51
8. Ταμειακά διαθέσιμα	52
9. Μετοχικό κεφάλαιο	53
10. Αποθεματικά.....	53
11. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις).....	54
12. Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού.....	57
13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	59
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	60
15. Κύκλος εργασιών	60
16. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία	61
17. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	62
18. Κόστος μισθοδοσίας	62
19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	63
20. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	63
21. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	64
22. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις	65
23. Μεταγενέστερα γεγονότα.....	65
24. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων	66

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

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2021

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας μας, υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 20^{ης} εταιρικής χρήσης 2021 (01/01/2021 – 31/12/2021) 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 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020 Αναμορφωμένο	ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Κύκλος Εργασιών	15	18.748.054	18.792.733	-44.679	0%
Κόστος πωληθέντων	16	-1.414.237	-1.292.321	-121.916	9%
Μικτό κέρδος		17.333.817	17.500.412	-166.595	-1%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	17	275.212	19.051	256.161	1345%
Κόστος διάθεσης	16	-212.115	-236.439	24.324	-10%
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-408.947	-504.970	96.023	-19%
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		0	-2.225	2.225	-100%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	137.151	407.758	-270.607	-66%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.832	-4.171	339	-8%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	20	-212.111	-910.479	698.368	-77%
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα		10.865.234	2.309.548	8.555.686	370%
Κέρδη προ φόρων		27.774.409	18.578.485	9.195.924	49%
Φόρος εισοδήματος	11	-4.005.704	-1.169.840	-2.835.864	242%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		23.768.705	17.408.645	6.360.060	37%
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	3.11 , 12	55	-704	759	-108%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		23.768.760	17.407.941	6.360.819	37%

Αναφορά της επίδρασης της αλλαγής στη λογιστική πολιτική που οδήγησε σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης 2020, γίνεται στη Σημείωση 3.11 των Οικονομικών Καταστάσεων.

<u>Εταιρεία</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1 - 31.12.2021</u>	<u>1.1 - 31.12.2020 Αναμορφωμένο</u>	<u>ΜΕΤΑΒΟΛΗ</u>	<u>ΜΕΤΑΒΟΛΗ %</u>
Κύκλος Εργασιών	15	18.748.054	18.792.733	-44.679	0%
Κόστος πωληθέντων	16	-1.414.237	-1.250.274	-163.963	13%
Μικτό κέρδος		17.333.817	17.542.459	-208.642	-1%
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	17	275.212	19.051	256.161	1345%
Κόστος διάθεσης	16	-212.115	-236.439	24.324	-10%
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-428.447	-504.974	76.527	-15%
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		0	-2.225	2.225	-100%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	137.151	407.758	-270.607	-66%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.832	-4.135	303	-7%
Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως	20	-253.997	-908.899	654.902	-72%
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα		10.865.234	2.309.548	8.555.686	370%
Κέρδη προ φόρων		27.713.023	18.622.144	9.090.879	49%
Φόρος εισοδήματος	11	-4.005.704	-1.106.977	-2.898.727	262%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		23.707.319	17.515.167	6.192.152	35%
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	3.11 , 12	55	-704	759	-108%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		23.707.374	17.514.463	6.192.911	35%

Αναφορά της επίδρασης της αλλαγής στη λογιστική πολιτική που οδήγησε σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης 2020, γίνεται στη Σημείωση 3.11 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

<u>Περιουσιακά στοιχεία</u>	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2021	31.12.2020 Αναμορφωμένο	31.12.2021	31.12.2020 Αναμορφωμένο
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.299.915	1.407.961	1.299.915	1.407.961
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		727.181	404.093	727.181	404.094
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		24.647	25.593	24.647	25.593
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	77.082.198	49.363.520	77.082.198	49.363.520
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	6	0	0	0	20.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	1.280.013	1.232.034	1.280.013	1.232.034
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		80.413.954	52.433.201	80.413.954	52.453.202
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	31.644.979	38.115.770	31.644.979	38.103.838
Λοιπές απαιτήσεις	7	101.042	17.112	101.042	17.112
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	73.188.917	53.251.844	73.188.917	53.222.904
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		104.934.938	91.384.726	104.934.938	91.343.854
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		185.348.892	143.817.927	185.348.892	143.797.056
<u>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</u>					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.149.200	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	3.11 , 10	64.574.930	38.935.814	64.574.930	38.935.814
Τακτικό αποθεματικό	10	3.479.084	2.603.292	3.479.084	2.603.292
Κέρδη εις νέον	3.11	28.951.468	19.692.085	28.951.468	19.753.471
Σύνολο καθαρής θέσης		139.154.682	103.380.391	139.154.682	103.441.777
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	3.11 , 12	25.120	20.516	25.120	20.516
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3.11 , 11	7.532.463	1.541.440	7.532.463	1.541.440
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		8.238	14.301	8.238	14.301
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	32.545.106	32.560.409	32.545.106	32.560.409
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		40.110.927	34.136.666	40.110.927	34.136.666
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	14	187.622	134.178	187.622	54.325
Τρέχων φόρος εισοδήματος		312.145	272.622	312.145	269.622
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		17.738	12.300	17.738	12.300
Λοιπές υποχρεώσεις	14	5.565.778	5.881.770	5.565.778	5.882.366
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.083.283	6.300.870	6.083.283	6.218.613
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων		185.348.892	143.817.927	185.348.892	143.797.056

Αναφορά της επίδρασης της αλλαγής στη λογιστική πολιτική που οδήγησε σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης 2020, γίνεται στη Σημείωση 3.11 των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες με βάση τις οικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας και της συγκριτικής χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

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

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2021		31/12/2020 αναμορφωμένο		31/12/2021		31/12/2020 αναμορφωμένο	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	104.934.938		91.384.726		104.934.938		91.343.854	
Σύνολο Ενεργητικού	185.348.892	57%	143.817.927	64%	185.348.892	57%	143.797.056	64%
Πάγιο Ενεργητικό	2.051.743		1.837.647		2.051.743		1.837.648	
Σύνολο Παθητικού	185.348.892	1%	143.817.927	1%	185.348.892	1%	143.797.056	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			
	31/12/2021		31/12/2020 αναμορφωμένο		31/12/2021		31/12/2020 αναμορφωμένο	
Ίδια Κεφάλαια	139.154.682		103.380.391		139.154.682		103.441.777	
Σύνολο Υποχρεώσεων	46.194.210	301%	40.437.536	256%	46.194.210	301%	40.355.279	256%

Οι παρακάτω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2021		31/12/2020 αναμορφωμένο		31/12/2021		31/12/2020 αναμορφωμένο	
Σύνολο Υποχρεώσεων	46.194.210		40.437.536		46.194.210		40.355.279	
Σύνολο Παθητικού	185.348.892	25%	143.817.927	28%	185.348.892	25%	143.797.056	28%
Ίδια Κεφάλαια	139.154.682		103.380.391		139.154.682		103.441.777	
Σύνολο Παθητικού	185.348.892	75%	143.817.927	72%	185.348.892	75%	143.797.056	72%

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	104.934.938	91.384.726	104.934.938	91.343.854
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	6.083.283	6.300.870	6.083.283	6.218.613
	1725%	1450%	1725%	1469%

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο
Κέρδη χρήσεως προ φόρων	27.774.409	18.578.485	27.713.023	18.622.144
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	18.748.054	18.792.733	18.748.054	18.792.733
	148%	99%	148%	99%

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο
Κέρδη χρήσεως προ φόρων	27.774.409	18.578.485	27.713.023	18.622.144
Ίδια κεφάλαια	139.154.682	103.380.391	139.154.682	103.441.777
	20%	18%	20%	18%

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο	31/12/2021	31/12/2020 αναμορφωμένο
Μικτά Αποτελέσματα	17.333.817	17.500.412	17.333.817	17.542.459
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	18.748.054	18.792.733	18.748.054	18.792.733
	92%	93%	92%	93%

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 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.

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, covid tests, κλπ.).

Ως προς το επιχειρησιακό μέρος, τα έσοδα της Εταιρείας, από την πλειοψηφία των μισθωμένων ακινήτων, μειώθηκαν για την ελεγχόμενη χρήση κατά 3,4%, έναντι 3,3% της συγκριτικής χρήσης, 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 2021, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή των προβλέψεων (2020: αύξηση προβλέψεων € 816.006). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2021 ήταν € 8.072.931 (31.12.2020: € 8.072.931).

Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31.12.2021 ανέρχονταν σε € 39.717.910, ενώ στις 31.12.2020 σε € 46.188.701. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 11.593.729 στις 31.12.2021 και € 17.752.232 στις 31.12.2020.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ, με αποτέλεσμα να μην εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και επομένως δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο από μεταβολή επιτοκίων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά 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 Θριασίου.

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.

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.

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 01.08.2016. 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 διαβιβάσθηκε 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 30.07.2019 και διαβιβάσθηκε 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. Μετά την ανταλλαγή διευκρινήσεων με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Ανταγωνισμού (DG Comp), η τελευταία με επιστολή της στις 6/1/2021, ζήτησε την αλλαγή δώδεκα σημείων της σύμβασης παραχώρησης προκειμένου να προχωρήσει στην έγκρισή της. Η ΓΑΙΑΟΣΕ συμφώνησε με τον Παραχωρησιούχο στην αποδοχή των αλλαγών αυτών και τον Ιούνιο 2021, απέστειλε τροποποιημένο σχέδιο σύμβασης παραχώρησης. Τον Οκτώβριο του 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή Ανταγωνισμού (DG Comp) απέστειλε επιστολή βάσει της οποίας κάνει αρχικά αποδεκτές τις αλλαγές στο σχέδιο της τροποποιημένης συμφωνίας παραχώρησης.

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 υλικού, που είτε ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, είτε στην EUROFIMA και μισθώνεται από το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Κατά τη χρήση 2021 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, συνολικής αξίας € 13.561.331 προ ΦΠΑ (2020: € 13.583.195 προ ΦΠΑ).

Η ΓΑΙΑΟΣΕ σύναψε σύμβαση εκμίσθωσης κινητήριου Τροχαίου Υλικού με την εταιρεία Rail Cargo Logistics Goldair ΑΕ στις 15/12/2018, η οποία ενεργοποιήθηκε το 2019. Παράλληλα, κατά το 2021 συνέχισε να αναζητά πιθανούς νέους εκμισθωτές που θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο Ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών. Εκδόθηκαν επτά (7) Τιμολόγια μίσθωσης τροχαίου υλικού για την χρήση 2021 προς άλλους πελάτες πλην ΤΡΑΙΝΟΣΕ, συνολικής αξίας € 177.735 προ ΦΠΑ (2020: € 135.957 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 συμμετείχε σε ποσοστό 100% και τους εκμίσθωνε ακίνητα ιδιοκτησίας της με σκοπό την εγκατάσταση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Φ/Β στοιχεία συνολικής ισχύος 16,7 MWp περίπου. Οι θυγατρικές αυτές συγχωνεύτηκαν εντός της χρήσης 2021, δια απορροφήσεως από τη μητρική Εταιρεία.

Στις 24 Ιουνίου 2021 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση 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, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 30η Απριλίου 2021.

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 2021 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 135.720 Kwh έναντι 143.500 Kwh το 2020 και ετήσια έσοδα περίπου € 52.488 έναντι περίπου € 58.109 το 2020.

(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 2021 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 1.154.244 Kwh έναντι 1.279.299 Kwh το 2020 και ετήσια έσοδα περίπου € 308.142 για το 2021, έναντι περίπου € 339.014 το 2020.

Προϋπολογισμός 2022

Ο αναλυτικός προϋπολογισμός της Εταιρείας για το 2022, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 339/A2/8.12.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Διαχείριση μισθώσεων ακινήτων

Τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης κατά € 105.402 και διαμορφώθηκαν σε € 4.641.115 έναντι € 4.535.713 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 Δ.Σ. το οποίο ορίστηκε στις 07.02.2019, περιλαμβάνει 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά (5 μη Εκτελεστικά Μέλη από 17.02.2021), με την εξής Σύμβαση:

Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος
Περικλής Νικολάου	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Παναγιώτης Βαλαντάσης	Μέλος
Στέφανος Ξεκαλάκης	Μέλος (Ορισθείς στις 21.11.2019 - Παρατηθείς από 09.02.2022)
Αντώνης Ροβολής	Μέλος (Παρατηθείς από 17.02.2021)
Κωνσταντίνος Σταυρίδης	Μέλος
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μέλος (Ορισθείς από 02.04.2020)

Σύμφωνα με το από 17.12.2021 απόσπασμα του πρακτικού του Δ.Σ. ορίστηκε από 04.01.2022, ως μη εκτελεστικό μέλος του η κα. Δούνια Ιωάννα.

Κατά τη χρήση του 2021 Εσωτερικός Ελεγκτής σύμφωνα με την από 14.01.2020 Γενική Συνέλευση, ορίστηκε ο κ. Κωνσταντίνος Λιναρδάτος (αριθμός 42 του από 18.08.2020 Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών του Υπουργείου Οικονομικών).

Διάθεση κερδών χρήσης

Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για τη διαχειριστική χρήση 2021 ανήλθαν στο ποσό των € 27.713.023 (2020 αναμορφωμένο: € 18.622.144). Μετά δε την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € -4.005.704 (2020 αναμορφωμένο: € -1.106.977) και την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών βάσει του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, ποσού 10.865.234 (2020: 2.309.548) τα κέρδη προς διάθεση ανέρχονται στο ποσό των € 12.842.085 (2020 αναμορφωμένο: € 15.205.619).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το συνολικό ποσό των € 9.187.486 που απομένει μετά από την αφαίρεση από τα κέρδη της χρήσεως, των παρακάτω:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2021, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους € 1.185.366 και
2. την κράτηση ποσού € 13.334.467 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. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 160 του Ν.4548/2018 μετά την αφαίρεση από τα κέρδη της χρήσεως των μη πραγματοποιηθέντων κερδών και το σχηματισμό των ανωτέρω αποθεματικών, δεν προκύπτει διανομή μερίσματος για την τρέχουσα χρήση και προτείνεται η μη διανομή μερίσματος από τα κέρδη και των προηγούμενων χρήσεων.

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 2021 μέχρι την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν συνέβησαν άλλα γεγονότα, πλην αυτών που αναφέρονται στα μεταγενέστερα γεγονότα της Σημείωσης 23 των Ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι καλείστε:

1. Να εγκρίνετε τις Οικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 2021.
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 ΚΕΣΕΝΤΕΣ
(ΑΔΤ) ΑΚ 772705

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΠΕΡΙΚΛΗΣ
(ΑΔΤ) Α Ρ 008709

Αθήνα, 20 Απριλίου 2022

Β. 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 2021, 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 του θέματος που μνημονεύεται 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 των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, 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 προέκυψε ότι 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 31/12/2021.

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 εκτός από τις ενδεχόμενες επιπτώσεις του θέματος που αναφέρεται στην παράγραφο Βάση για γνώμη με επιφύλαξη της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 20 Απριλίου 2022
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος
ΑΜ ΣΟΕΑ 28481



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

Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

<u>Περιουσιακά στοιχεία</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>Όμιλος</u> <u>31.12.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>	<u>01.01.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.299.915	1.407.961	1.509.216
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		727.181	404.093	8.421
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		24.647	25.593	38.034
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	77.082.198	49.363.520	47.053.972
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	1.280.013	1.232.034	1.407.782
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		80.413.954	52.433.201	50.017.425
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	31.644.979	38.115.770	28.998.351
Λοιπές απαιτήσεις	7	101.042	17.112	75.043
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	73.188.917	53.251.844	48.644.153
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		104.934.938	91.384.726	77.717.547
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		185.348.892	143.817.927	127.734.972
<u>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</u>				
Καθαρή θέση				
Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	3.11 , 10	64.574.930	38.935.814	8.705.329
Τακτικό αποθεματικό	10	3.479.084	2.603.292	1.118.984
Κέρδη (Ζημιές) εις νέον	3.11	28.951.468	19.692.085	38.498.939
Σύνολο καθαρής θέσης		139.154.682	103.380.391	90.472.452
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	3.11 , 12	25.120	20.516	15.155
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3.11 , 11	7.532.463	1.541.440	1.156.273
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		8.238	14.301	26.600
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	32.545.106	32.560.409	32.526.526
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		40.110.927	34.136.666	33.724.554
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	14	187.622	134.178	67.112
Τρέχων φόρος εισοδήματος		312.145	272.622	93.366
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		17.738	12.300	12.163
Λοιπές υποχρεώσεις	14	5.565.778	5.881.770	3.365.325
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.083.283	6.300.870	3.537.966
Σύνολο υποχρεώσεων		46.194.210	40.437.536	37.262.520
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		185.348.892	143.817.927	127.734.972

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 με 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2020, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.11.

<u>Περιουσιακά στοιχεία</u>	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>Εταιρεία</u> <u>31.12.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>	<u>01.01.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.299.915	1.407.961	1.509.216
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		727.181	404.094	8.421
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		24.647	25.593	38.034
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	77.082.198	49.363.520	47.053.972
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	6	0	20.000	20.000
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	2.621.467	1.232.034	1.407.782
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		81.755.408	52.453.202	50.037.425
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	30.303.525	38.103.838	29.010.677
Λοιπές απαιτήσεις	7	101.042	17.112	69.189
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	73.188.917	53.222.904	48.611.632
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		103.593.484	91.343.854	77.691.498
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		185.348.892	143.797.056	127.728.923
<u>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</u>				
Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	3.11 , 10	64.736.242	38.935.814	8.705.329
Τακτικό αποθεματικό	10	3.479.084	2.603.292	1.118.984
Κέρδη (Ζημιές) εις νέον	3.11	28.790.156	19.753.471	38.453.803
Σύνολο καθαρής θέσης		139.154.682	103.441.777	90.427.316
<u>Υποχρεώσεις</u>				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	3.11 , 12	25.120	20.516	15.155
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3.11 , 11	7.532.463	1.541.440	1.171.160
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		8.238	14.301	26.600
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	32.545.106	32.560.409	32.526.526
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		40.110.927	34.136.666	33.739.441
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	14	187.622	54.325	1.699
Τρέχων φόρος εισοδήματος		312.145	269.622	134.608
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		17.738	12.300	12.163
Λοιπές υποχρεώσεις	14	5.565.778	5.882.366	3.413.696
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.083.283	6.218.613	3.562.166
Σύνολο υποχρεώσεων		46.194.210	40.355.279	37.301.607
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων		185.348.892	143.797.056	127.728.923

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 με 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2020, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.11.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

Όμιλος	Σημείωση	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020 Αναμορφωμένο
Κύκλος Εργασιών	15	18.748.054	18.792.733
Κόστος πωληθέντων	16	-1.414.237	-1.292.321
Μικτό κέρδος		17.333.817	17.500.412
Άλλα έσοδα	17	275.212	19.051
Κόστος διάθεσης	16	-212.115	-236.439
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-408.947	-504.970
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		0	-2.225
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	137.151	407.758
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.832	-4.171
Άλλα έξοδα	20	-212.111	-910.479
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα		10.865.234	2.309.548
Κέρδη προ φόρων		27.774.409	18.578.485
Φόρος εισοδήματος	11	-4.005.704	-1.169.840
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		23.768.705	17.408.645
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	12	55	-704
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		23.768.760	17.407.941

Εταιρεία

Εταιρεία	Σημείωση	1.1 - 31.12.2021	1.1 - 31.12.2020 Αναμορφωμένο
Κύκλος Εργασιών	15	18.748.054	18.792.733
Κόστος πωληθέντων	16	-1.414.237	-1.250.274
Μικτό κέρδος		17.333.817	17.542.459
Άλλα έσοδα	17	275.212	19.051
Κόστος διάθεσης	16	-212.115	-236.439
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-428.447	-504.974
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης		0	-2.225
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	137.151	407.758
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.832	-4.135
Άλλα έξοδα	20	-253.997	-908.899
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα		10.865.234	2.309.548
Κέρδη προ φόρων		27.713.023	18.622.144
Φόρος εισοδήματος	11	-4.005.704	-1.106.977
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		23.707.319	17.515.167
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	12	55	-704
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		23.707.374	17.514.463

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 με 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2020, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.11.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

Όμιλος	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδ. Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2020		42.149.200	1.118.984	8.651.190	38.489.399	90.408.772
Δημοσιευμένα στοιχεία						
Αλλαγή στις Λογιστικές πολιτικές και αρχές	3.11	0	0	54.139	9.539	63.678
Υπόλοιπα την 1/1/2020 (Αναμορφωμένα)		42.149.200	1.118.984	8.705.329	38.498.938	90.472.450
Κέρδη περιόδου 1/1/2020 - 31/12/2020 (αναμορφωμένα)		0	0	0	17.408.645	17.408.645
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης καθαρά, μετά από φόρους (αναμορφωμένα)		0	0	-704	0	-704
Διανομή μερίσματος		0	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Μεταφορές σε αποθεματικά		0	1.484.308	30.231.189	-31.715.497	0
Υπόλοιπο την 1/1/2021 αναμορφωμένο		42.149.200	2.603.292	38.935.814	19.692.086	103.380.391
Υπόλοιπο την 1/1/2021		42.149.200	2.603.292	38.880.299	19.683.209	103.316.000
Δημοσιευμένα στοιχεία						
Αλλαγή στις λογιστικές αρχές και αναμορφώσεις		0	0	55.513	8.876	64.389,00
Υπόλοιπο την 1/1/2021 (αναμορφωμένο)		42.149.200	2.603.292	38.935.812	19.692.085	103.380.389
Κέρδη χρήσης 1/1/2021 - 31/12/2021		0	0	0	23.768.705	23.768.705
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης καθαρά, μετά από φόρους		0	0	55	0	55
Διανομή μερίσματος		0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Αναλογούν φόρος επί εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα		0	0	859.846	0	859.846
Αποθεματικό από αναγνώριση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης		0	0	13.145.687	0	13.145.687
Μεταφορές σε αποθεματικά		0	875.792	11.633.530	-12.509.322	0
Υπόλοιπο την 31/12/2021		42.149.200	3.479.084	64.574.930	28.951.468	139.154.682

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 με 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2020, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.11.

Εταιρεία	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδ. Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2020		42.149.200	1.118.984	8.651.189	38.444.263	90.363.636
Δημοσιευμένα στοιχεία						
Αλλαγή στις Λογιστικές πολιτικές και αρχές	3.11	0	0	54.140	9.538	63.678
Υπόλοιπα την 1/1/2020		42.149.200	1.118.984	8.705.329	38.453.801	90.427.314
(Αναμορφωμένα)						
Κέρδη περιόδου 1/1/2020 - 31/12/2020 (αναμορφωμένα)		0	0	0	17.515.167	17.515.167
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης καθαρά, μετά από φόρους (αναμορφωμένα)	11	0	0	-704	0	-704
Διανομή μερίσματος		0	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Μεταφορές σε αποθεματικά		0	1.484.308	30.231.189	-31.715.497	0
Υπόλοιπο την 31/12/2020		42.149.200	2.603.292	38.935.814	19.753.471	103.441.777
Υπόλοιπο την 1/1/2021		42.149.200	2.603.292	38.880.299	19.744.595	103.377.386
Δημοσιευμένα στοιχεία						
Αλλαγή στις λογιστικές αρχές και αναμορφώσεις		0	0	55.513	8.876	64.389
Υπόλοιπο την 1/1/2021		42.149.200	2.603.292	38.935.812	19.753.471	103.441.775
(αναμορφωμένο)						
Κέρδη χρήσης 1/1/2021 - 31/12/2021		0	0	0	23.707.319	23.707.319
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης καθαρά, μετά από φόρους		0	0	55	0	55
Διανομή μερίσματος		0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Αναλογούν φόρος επί εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα		0	0	859.846	0	859.846
Αποθεματικό από αναγνώριση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης		0	0	13.145.687	0	13.145.687
Μεταφορές σε αποθεματικά		0	875.792	11.633.530	-12.509.322	0
Υπόλοιπο την 31/12/2021		42.149.200	3.479.084	64.574.930	28.951.468	139.154.682

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 με 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2020, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.11.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020 Αναμορφωμένο	31.12.2021	31.12.2020 Αναμορφωμένο
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	27.774.409	18.578.485	27.713.023	18.622.144
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	4 118.015	120.047	118.015	120.047
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	23.223	5.635	23.223	5.635
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	18.710	12.441	18.710	12.441
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12 4.674	4.458	4.674	4.458
Λοιπές προβλέψεις	0	816.858	0	816.858
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	5 -10.865.234	-2.309.548	-10.865.234	-2.309.548
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-137.151	-407.758	-137.151	-407.758
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.709	4.171	3.832	4.171
Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως	16.940.355	16.824.789	16.879.092	16.868.448
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	6.338.882	-9.291.653	6.326.950	-9.268.626
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	188.412	118.362	290.547	55.257
Καταβεβλημένοι Φόροι Εισοδήματος	-823.085	-971.739	-823.085	-971.739
Σύνολο	22.644.564	6.679.759	22.673.504	6.683.340
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-356.280	-420.099	-356.280	-420.099
Ταμειακά διαθέσιμα από απορρόφηση θυγατρικών	28.904	0	28.904	0
Τόκοι εισπραχθέντες	141.982	362.648	141.982	362.648
Σύνολο	-185.394	-57.451	-185.394	-57.451
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Μερίσματα που καταβλήθηκαν	-2.500.000	-2.000.000	-2.500.000	-2.000.000
Τόκοι καταβληθέντες	-2.337	-981	-2.337	-981
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις	-19.760	-13.636	-19.760	-13.636
Σύνολο	-2.522.097	-2.014.617	-2.522.097	-2.014.617
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	53.251.844	48.644.153	53.222.904	48.611.632
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	73.188.917	53.251.844	73.188.917	53.222.904

Οι σημειώσεις στις σελίδες 23 με 66 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2020, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.11.

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 ορισθεί μέχρι το 2031.

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

Την 25.07.2007 με βάση την υπ' αριθμ.23849/2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ) η Εταιρεία απορρόφησε τη θυγατρική εταιρεία του ΟΣΕ «ΕΜΠΙΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ 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 ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εν γένει, εργασιών ανέγερσης, επισκευής, συντήρησης ή ανακαίνισης ακινήτων,
- δ) η ανέγερση ή εκμετάλλευση οικιστικών, ξενοδοχειακών, τουριστικών και κάθε είδους εμπορικών εν γένει εγκαταστάσεων,
- ε) η οργάνωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών ακινήτων ή εγκαταστάσεων,
- στ) η παροχή υπηρεσιών συμβούλου – εμπειρογνώμονος, καθώς και η εκπόνηση και η σύνταξη μελετών σκοπιμότητας, σχετικών την αξιοποίηση, εκτίμηση, διαχείριση ή εκμετάλλευση ακινήτων, οικονομοτεχνικών μελετών, ερευνών αγοράς, μελετών βιωσιμότητας, καθώς και μελετών συναφών με την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδιασμού και προγραμμάτων αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων,
- ζ) η ίδρυση και λειτουργία εμπορευματικών κέντρων σε ακίνητα ιδιοκτησίας της ΓΑΙΑΟΣΕ ή τρίτων,
- η) η απόκτηση με αγοραπωλησία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων,
- θ) η παραγωγή και πώληση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Α.Π.Ε.) σε ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ,
- ι) η τήρηση του μητρώου του συνόλου της ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ, καθώς και της ακίνητης περιουσίας στην οποία περιλαμβάνεται σιδηροδρομική υποδομή,

ια) η μέριμνα, υπό τις οδηγίες και την εποπτεία της Διευρυμένης 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 και την κλειόμενη χρήση λόγω της αλλαγής στην αγορά των φωτοβολταϊκών, δεν είχαν πραγματοποιήσει καμία επένδυση και ουσιαστικά βρίσκονται σε αδράνεια. Εντός της χρήσης που έληξε την 31.12.2021, η Εταιρεία, απορρόφησε τις θυγατρικές της.

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 εκπονεί κάθε έτος και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Μεταφορών και Δικτύων καθώς και την κάλυψη κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ 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 31.12.2020 εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1η Ιανουαρίου 2021 και περιγράφονται στην παράγραφο 2.2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ιστορικό κόστος και στηρίζονται στην παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (ο «Ομίλος») περιλαμβάνονται η Εταιρεία 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, έως την ημερομηνία απορρόφησης τους από την Εταιρεία. Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών κατά την ημερομηνία απορρόφησης τους, είχαν 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 2021, στις 20 Απριλίου 2022, 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. Επίσης, δεν αναμένονται ουσιώδεις μεταβολές στους επόμενους 12 μήνες από την μεταβολή εκτιμήσεων και υποθέσεων.

(δ) *Λειτουργικό νόμισμα και παρουσίαση:* Τα ποσά που αναφέρονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι σε Ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου και της Εταιρείας, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα. Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις δεκαδικών ψηφίων.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Η τροποποίηση αλλάζει την καθορισμένη ημερομηνία λήξης για την προσωρινή εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», έτσι ώστε οι οντότητες να υποχρεούνται να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιησει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)»

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

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

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

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)*

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)*

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)*

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)*

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 αποφασίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» *(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)*

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» *(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)*

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκτεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 *(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)*

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

Η τροποποίηση έχει καταργήσει την απαίτηση για τις οντότητες να εξαιρούν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41.

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

Ένα στοιχείο των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων πάγιων 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 ζημιά που προκύπτει από την αποαναγνώριση ενός ενσώματου 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

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και, αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Κάθε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από τη μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδου αναφοράς.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

Οι αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα αντιμετωπίζονται ως εξής:

- Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδίχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

- β. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί από ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια ή προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Σε περίπτωση εκποίησης κάποιου περιουσιακού στοιχείου που περιλαμβάνεται στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, η τρέχουσα αξία του αναπροσαρμόζεται, κατά την εκποίηση, στην τιμή πώλησης και η διαφορά λογιστικοποιείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης και διαχείρισης επί ακινήτων που μεταβιβάζονται άνευ ανταλλάγματος την ΓΑΙΑΟΣΕ

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων που μεταβιβάζονται βάσει του νόμου, η διαδικασία αρχικής αναγνώρισής και λογιστικοποίησης θα γίνεται με την πολιτική που θα ακολουθείται για όλες τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που θα διενεργούνται άνευ ανταλλάγματος από τον απώτερο μέτοχο (Ελληνικό Δημόσιο).

Στην περίπτωση της μεταβίβασης της κυριότητας επί επενδυτικών ακινήτων από το Ελληνικό Δημόσιο προς την ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ άνευ ανταλλάγματος, η καταχώρηση (είτε με νόμο, είτε με την πρόοδο της διαδικασίας σταδιακής ταυτοποίησης των τίτλων των ακινήτων, την κατανόηση και καταγραφή των στοιχείων και ιδιοτήτων τους και την αποτίμηση και καταχώρηση/ λογιστικοποίηση τους) πραγματοποιείται στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια σε ειδικό αποθεματικό («Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος»), καθώς αφορά συναλλαγή με τον απώτερο μέτοχο.

Στην περίπτωση όπου μεταβιβάζεται το δικαίωμα χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων άνευ ανταλλάγματος, από το Ελληνικό Δημόσιο προς τον Όμιλο, το δικαίωμα αυτό αποτιμάται στην εύλογη αξία του. Σε περιπτώσεις όπου για τον καθορισμό της αξίας του παραπάνω δικαιώματος χρησιμοποιείται σαν βάση εκκίνησης η αξία της πλήρους κυριότητας, η αξία του δικαιώματος προκύπτει κατόπιν κατάλληλων τροποποιήσεων έτσι ώστε η καταχώρηση στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου να ανταποκρίνεται στην εύλογη αξία του δικαιώματος χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης που έχει μεταβιβασθεί άνευ ανταλλάγματος στην ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ και όχι την πλήρη κυριότητα.

Για τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από την ΓΑΙΑΟΣΕ προς το Ελληνικό Δημόσιο άνευ ανταλλάγματος (όπως επενδυτικών ακινήτων ή ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων) η διαφορά (ζημία) μεταξύ του ληφθέντος ανταλλάγματος/τιμήματος και της εύλογης αξίας του περιουσιακού στοιχείου θα καταχωρείται αρχικά απευθείας στα ίδια κεφάλαια στο «αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος» και με την αποαναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου το σύνολο του δημιουργηθέντος αποθεματικού για το ακίνητο αυτό θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο των κερδών/ζημιών εις νέο.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει δρομολογήσει διαδικασίες για την αξιοποίηση του επενδυτικού ακινήτου στο Θριάσιο. Οι διαδικασίες αυτές παρουσιάζουν σημαντική εξέλιξη, αφού μετά την έγκριση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Ανταγωνισμού και του Ελεγκτικού Συνεδρίου, η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης υπεγράφη στις 30/3/2022.

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.

(γ) Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν κεφαλαιοποίηση εξόδων για συντήρηση και αναβάθμιση τροχαίου υλικού και 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**ΔΠΧΑ 16 (εφαρμόσιμο από την 1η Ιανουαρίου 2019)**

Ο καθορισμός του κατά πόσο μία συναλλαγή εμπεριέχει μίσθωση ή όχι βασίζεται στην ουσία της συναλλαγής κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής σύμβασης. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Οι εταιρείες του Ομίλου εφαρμόζουν ενιαία μέθοδο αναγνώρισης και επιμέτρησης των μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων από τρίτους με εξαίρεση τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και τις μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων και δικαιώματα χρήσης παγίων που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης επί των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν σε τρίτους.

ι) Δικαιώματα χρήσης παγίων

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

Εκτός των περιπτώσεων όπου ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιοι ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή τους στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Εάν η κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον Όμιλο ή την Εταιρεία στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ή εάν το κόστος του αντανakλά την άσκηση δικαιώματος αγοράς, οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση αρχίζει από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται χωριστά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση οικονομικής θέσης.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους (Σημείωση 3.6).

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

ii) Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Για να υπολογίσουν την παρούσα αξία των πληρωμών, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εφόσον το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, οι καταβολές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης συμπεριλαμβάνουν τις παρακάτω πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, εφόσον δεν έχουν καταβληθεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από μίσθωση και αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επαναμετρούν την υποχρέωση από τη μίσθωση (και κάνουν τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά δικαιώματα χρήσης παγίων) εάν:

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

Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές/ επαναμετρήσεις.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται χωριστά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση οικονομικής θέσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία: (α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και (β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

iii) Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζουν την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5.000). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

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

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 χρηματοροών 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 επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και τις απαιτήσεις από μισθώματα.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις αυτές, ο Όμιλος 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 οφειλέτες 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 ανάλογιστή 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.

Αλλαγή στη λογιστική πολιτική

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω Απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο «IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)», οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, εφάρμοζε το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία δεκαέξι χρόνια μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω οριστικής Απόφασης έχει αντιμετωπιστεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Ακολούθως παρατίθενται οι αναθεωρημένες οικονομικές καταστάσεις. Τα κονδύλια που δεν επηρεάστηκαν από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 19 δε συμπεριλαμβάνονται. Ως αποτέλεσμα, τα σύνολα και τα υποσύνολα που παρουσιάζονται δε μπορούν να επανυπολογιστούν με βάση τα ποσά που παρέχονται.

Η επίδραση αυτή εμφανίζεται για τον Όμιλο και την Εταιρεία στους επόμενους πίνακες:

Όμιλος**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

	31.12.2020 Δημοσιευμένο	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	31.12.2020 Αναμορφ.	01.01.2020 Δημοσιευμένο	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	01.01.2020 Αναμορφ.
Περιουσιακά στοιχεία						
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	52.433.201	0	52.433.201	50.017.425	0	50.017.425
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	91.384.726	0	91.384.726	77.717.547	0	77.717.547
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	143.817.927	0	143.817.927	127.734.972	0	127.734.972
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις						
Μετοχικό κεφάλαιο	42.149.200	0	42.149.200	42.149.200	0	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	38.880.299	55.515	38.935.814	8.651.189	54.140	8.705.329
Τακτικό αποθεματικό	2.603.292	0	2.603.292	1.118.984	0	1.118.984
Κέρδη εις νέον	19.683.209	8.876	19.692.085	38.489.399	9.540	38.498.939
Σύνολο καθαρής θέσης	103.316.000	64.391	103.380.391	90.408.772	63.680	90.472.452
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	105.781	-85.265	20.516	99.343	-84.188	15.155
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.520.566	20.874	1.541.440	1.135.765	20.508	1.156.273
Μακροπρ. υποχρεώσεις μίσθωσης	14.301	0	14.301	26.600	0	26.600
Λοιπές μακροπρ. υποχρεώσεις	32.560.409	0	32.560.409	32.526.526	0	32.512.163
Σύνολο μακροπρ. υποχρεώσεων	34.201.057	-64.391	34.136.666	35.353.128	-63.680	33.724.554
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.300.870	0	6.300.870	3.537.966	0	3.537.966
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων	143.817.927	0	143.817.927	127.734.972	0	127.734.972

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	01.01 - 31.12.2020 Δημοσιευμένο	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	01.01 - 31.12.2020 Αναμορφ.
Κύκλος Εργασιών	18.792.733	0	18.792.733
Κόστος πωληθέντων	-1.291.201	-1.120	-1.292.321
Μικτό κέρδος	17.501.532	0	17.501.532
Άλλα έσοδα	19.051	0	19.051
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	-504.539	-431	-504.970
Κόστος διάθεσης	-236.267	-172	-236.439
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης	-2.225	0	-2.225
Χρηματοοικονομικά έσοδα	407.758	0	407.758
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-5.139	968	-4.171
Άλλα έξοδα	-910.479	0	-910.479
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	2.309.548	0	2.309.548
Κέρδη προ φόρων	18.579.240	-755	18.578.485
Φόρος εισοδήματος	-1.169.932	92	-1.169.840
Κέρδη περιόδου μετά φόρων	17.409.308	-663	17.409.645
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	-2.079	1.375	-704
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	17.407.229	712	17.407.941

Εταιρεία**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

	31.12.2020 Δημοσιευμένο	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	31.12.2020 Αναμορφ.	01.01.2020 Δημοσιευμένο	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	01.01.2020 Αναμορφ.
Περιομισιακά στοιχεία						
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιομισιακών στοιχείων	52.453.202	0	52.453.202	50.037.425	0	50.037.425
Σύνολο κυκλοφορούντων περιομισιακών στοιχείων	91.343.854	0	91.343.854	77.691.498	0	77.691.498
Σύνολο περιομισιακών στοιχείων	143.797.056	0	143.797.056	127.728.923	0	127.728.923
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις						
Μετοχικό κεφάλαιο	42.149.200	0	42.149.200	42.149.200	0	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	38.880.299	55.515	38.935.814	8.651.189	54.140	8.705.329
Τακτικό αποθεματικό	2.603.292	0	2.603.292	1.118.984	0	1.118.984
Κέρδη εις νέον	19.744.595	8.876	19.753.471	38.444.263	9.540	38.453.803
Σύνολο καθαρής θέσης	103.377.386	64.391	103.441.777	90.363.636	63.680	90.427.316
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	105.781	-85.265	20.516	99.343	-84.188	15.155
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.520.566	20.874	1.541.440	1.150.652	20.508	1.171.160
Μακροπρ. υποχρεώσεις μίσθωσης	14.301	0	14.301	26.600	0	26.600
Λοιπές μακροπρ. υποχρεώσεις	32.560.409	0	32.560.409	32.526.526	0	32.526.526
Σύνολο μακροπρ. υποχρεώσεων	34.201.057	-64.391	34.136.666	33.803.121	-63.680	33.739.441
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.218.613	0	6.218.613	3.562.166	0	3.562.166
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων	143.797.056	0	143.797.056	127.728.923	0	127.728.923

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	01.01 - 31.12.2020 Δημοσιευμένο	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής	01.01 - 31.12.2020 Αναμορφ.
Κύκλος Εργασιών	18.792.733	0	18.792.733
Κόστος πωληθέντων	-1.249.154	-1.120	-1.250.274
Μικτό κέρδος	17.543.579	0	17.543.579
Άλλα έσοδα	19.051	0	19.051
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	-504.543	-431	-504.974
Κόστος διάθεσης	-236.267	-172	-236.439
Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης	-2.225	0	-2.225
Χρηματοοικονομικά έσοδα	407.758	0	407.758
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-5.103	968	-4.135
Άλλα έξοδα	-908.899	0	-908.899
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	2.309.548	0	2.309.548
Κέρδη προ φόρων	18.622.899	-755	18.622.144
Φόρος εισοδήματος	-1.107.069	92	-1.106.977
Κέρδη περιόδου μετά φόρων	17.515.830	-663	17.514.463
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	-2.079	1.375	-704
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	17.513.751	712	17.514.463

Τέλος η κίνηση της υποχρέωσης παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία όπως δημοσιεύθηκε και όπως αναδιατυπώθηκε έχει ως ακολούθως:

	Νέα Λογιστική Πολιτική 31/12/2020	Παλαιά Λογιστική Πολιτική 31/12/2020	Διαφορά
Μεταβολές στην υποχρέωση ισολογισμού			
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά την αρχή της χρήσης	15.156	99.343	-84.188
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.458	3.704	755
Ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	902	2.734	-1.832
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	20.516	105.781	-85.265
Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης			
Παρούσα αξία της υποχρέωσης την αρχή της χρήσης	15.156	99.343	-84.188
Δαπάνη τόκου	174	1.142	-968
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	4.284	2.561	1.723
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση	902	2.734	-1.832
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	20.516	105.781	-85.265
Ποσά καταχωρημένα στον Ισολογισμό και Κατάσταση Αποτελεσμάτων και σχετικές αναλύσεις			
Ισολογισμός χρήσης			
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	20.516	105.781	-85.265
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	20.516	105.781	-85.265
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά το τέλος χρήσης			
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	4.284	2.561	1.723
Δαπάνη τόκου	174	1.142	-968
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.458	3.704	755
Λοιπά Συνολικά Έσοδα (OCI)			
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	902	2.734	-1.832
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	1.039	6.950	-5.911
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	-137	-4.215	4.079
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	13.787	87.195	-73.408
Μέση τιμή ετών μέχρι τη συνταξιοδότηση	9,55	19,87	

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 ΤΡΑΙΝΟΣΣΕ Α.Ε. κατά την 31.12.2021 ποσού € 32.463.673 (31.12.2020: € 39.084.511) εκτιμούμε ότι θα εισπραχθεί.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

γ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

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

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

3.18 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.

4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος				
1.1.2020	2.169.446	35.155	261.551	2.466.152
Προσθήκες περιόδου	2.750	0	16.042	18.792
31.12.2020	2.172.196	35.155	277.593	2.484.944
Αποσβέσεις				
1.1.2020	-682.678	-35.155	-239.103	-956.936
Αποσβέσεις περιόδου	-105.430	0	-14.617	-120.047
31.12.2020	-788.108	-35.155	-253.720	-1.076.983
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	1.384.088	0	23.873	1.407.961
ΟΜΙΛΟΣ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος				
1.1.2021	2.172.196	35.155	277.593	2.484.944
Προσθήκες περιόδου	2.750	0	9.969	9.969
31.12.2021	2.174.946	35.155	287.562	2.494.913
Αποσβέσεις				
1.1.2021	-788.108	-35.155	-253.720	-1.076.983
Αποσβέσεις περιόδου	-106.996	0	-11.019	-118.015
31.12.2021	-895.104	-35.155	-264.739	-1.194.998
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	1.279.842	0	22.823	1.299.915

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος				
1.1.2020	2.169.446	35.155	261.551	2.466.152
Προσθήκες περιόδου	2.750	0	16.042	18.792
31.12.2020	2.172.196	35.155	277.593	2.484.944
Αποσβέσεις				
1.1.2020	-682.678	-35.155	-239.103	-956.936
Αποσβέσεις περιόδου	-105.430	0	-14.617	-120.047
31.12.2020	-788.108	-35.155	-253.720	-1.076.983
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2020	1.384.088	0	23.873	1.407.961

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος				
1.1.2021	2.172.196	35.155	277.593	2.484.944
Προσθήκες περιόδου	2.750	0	9.969	9.969
31.12.2021	2.174.946	35.155	287.562	2.494.913
Αποσβέσεις				
1.1.2021	-788.108	-35.155	-253.720	-1.076.983
Αποσβέσεις περιόδου	-106.996	0	-11.019	-118.015
31.12.2021	-895.104	-35.155	-264.739	-1.194.998
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	1.279.842	0	22.823	1.299.915

Το ποσό των € 1.229.087 (2020: € 1.335.183) για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντιπροσωπεύει την αναπόσβεστη αξία δύο φωτοβολταϊκών πάρκων της εταιρείας στο Θριάσιο Πεδίο και, τα οποία κατασκευάστηκαν τα έτη 2012 και 2011 αντίστοιχα.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Υπόλοιπο 01.01.2020	47.053.972
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	2.309.548
Υπόλοιπο 01.01.2021	49.363.520
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	16.853.444
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	10.865.234
Υπόλοιπο 31.12.2021	77.082.198

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αφορούν το ακίνητο του Θριασίου Πεδίου, του οποίου η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα, αλλά και τα δικαιώματα χρήσης διαχείρισης και εκμετάλλευσης επενδυτικών ακινήτων δώδεκα (12) μηχανοστασίων εκμισθωμένων στην Ελληνική Εταιρεία Συντήρησης Σιδηροδρομικού Τροχαίου Υλικού Α.Ε. (ΕΕΣΣΤΥ).

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αναγνώρισε νέα περιουσιακά στοιχεία, των οποίων η εύλογη αξία της πλήρους κυριότητας αποτιμήθηκε σε 21.066.805 ευρώ. Στα ακίνητα αυτά (οικοπεδικές εκτάσεις και ακίνητα σιδηροδρομικών σταθμών) η Εταιρεία δεν έχει την πλήρη κυριότητα αλλά δικαίωμα χρήσης διαχείρισης και εκμετάλλευσης. Για την αναγνώριση της αξίας τους στις οικονομικές της καταστάσεις, η Εταιρεία, προχώρησε σε προσαρμογή, αναγνωρίζοντάς τα σε ποσοστό 80% της εύλογης αξίας πλήρους κυριότητας (16.853.444 ευρώ) λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν έχει δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα χρήσης διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

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 BΠΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε».

Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2017 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάστηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το Ε.Σ. 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. Οι διαδικασίες ολοκλήρωσης της Παραχώρησης παρουσιάζουν σημαντική πρόοδο, αφού μετά την έγκριση τη Ευρωπαϊκής Επιτροπής Ανταγωνισμού και την έγκριση του Ελεγκτικού Συνεδρίου, η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης υπεγράφη στις 30/3/2022.

6. Επενδύσεις σε θυγατρικές

	Αξία Συμμετοχής 31/12/2019	Αξία Συμμετοχής 31/12/2020	Απορρόφηση θυγατρικών	Αξία Συμμετοχής 31/12/2021
ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΑΤΤΙΚΗ & ΒΟΙΩΤΙΑ	20.000	20.000	- 20.000	-
ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΛΑΡΙΣΑΣ	0	0	0	-
ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	0	0	0	-
Σύνολο	20.000	20.000	-20.000	-

Στις 24 Ιουνίου 2021 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση 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, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 30η Απριλίου 2021.

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

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

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	<u>Ομίλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>
<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Εγγυήσεις	12.056	11.695	12.056	11.695
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.267.957	1.220.339	1.267.957	1.220.339
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	1.280.013	1.232.034	1.280.013	1.232.034
<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Πελάτες	39.717.910	46.188.701	39.717.910	46.176.769
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-8.072.931	-8.072.931	-8.072.931	-8.072.931
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	31.644.979	38.115.770	31.644.979	38.103.838
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	136.869	67.427	64.903	67.427
Ελληνικό Δημόσιο - λοιπές απαιτήσεις	13.369	0	13.369	0
Χρεώστες διάφοροι	64.903	67.267	136.869	67.267
Έξοδα επομένων χρήσεων	24.977	21.494	24.977	21.494
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις	-139.076	-139.076	-139.076	-139.076
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	101.042	17.112	101.042	17.112
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	31.746.021	38.132.882	31.746.021	38.120.950

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών του Ομίλου ποσού € 32.463.881 (2020: € 39.084.511) αντιπροσωπεύει κατά € 27.306.880 (2020: € 28.275.849) απαιτήσεις κατά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. από την μίσθωση του Τροχαίου Υλικού, βάσει του άρθ. 8 του Ν. 3891/2010 και από μισθώσεις ακινήτων της ΤΡΑΙΝΟΣΕ κατά € 5.157.001 (2020: € 10.808.663).

Το υπόλοιπο ποσό € 7.254.237 (2020: € 7.104.190) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην ΓΑΙΑΟΣΕ βάσει του Ν. 3891/2010.

Στον ακόλουθο πίνακα, αναλύονται οι εμπορικές απαιτήσεις και οι αντίστοιχες προβλέψεις:

<u>31.12.2021</u>	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
Δημόσιο	305.929	183.773
Ιδιώτες	39.411.981	7.889.158
Σύνολο	39.717.910	8.072.931
<u>31.12.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
Δημόσιο	429.773	183.773
Ιδιώτες	45.758.928	7.889.158
Σύνολο	46.188.701	8.072.931

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 01.01.2023 κατά την 31.12.2021 συνολικού ποσού € 1.267.957 (31.12.2020: € 1.220.339) 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 01.01.2020	0	-7.256.925	-139.927	-7.396.852
Προβλέψεις (έξοδα) προηγούμενης χρήσης	0	-816.006	852	-815.154
Υπόλοιπο 01.01.2021	0	-8.072.931	-139.075	-8.212.006
Υπόλοιπο 31.12.2021	0	-8.072.931	-139.075	-8.212.006

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.

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u> <u>Αναμορφωμένο</u>
Ταμείο	436	1.146	436	1.130
Καταθέσεις σε τράπεζες όψεως	48.188.481	41.250.698	48.188.481	41.221.774
Καταθέσεις σε τράπεζες προθεσμίας	25.000.000	12.000.000	25.000.000	12.000.000
Σύνολο	73.188.917	53.251.844	73.188.917	53.222.904

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τα διαθέσιμα ανέρχεται σε € 73.188.481 τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία. Τα αντίστοιχα ποσά της χρήσης 2020 ήταν € 53.250.698 για τον Όμιλο και € 53.221.774 για την Εταιρεία.

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Πιστωτικός Κίνδυνος

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2021, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή προβλέψεων (2020: αύξηση προβλέψεων € 816.006). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2021 ήταν € 8.072.931 (31.12.2020: € 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31.12.2021 ανέρχονταν σε € 39.717.910, ενώ στις 31.12.2020 σε € 46.188.701. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 20.698.377 στις 31/12/2021 και € 17.752.232 στις 31/12/2020. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες αφορά χρονική διαφορά μεταξύ εισπράξεων και απαιτήσεων με τέλος χρήσης.

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 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.

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 εννήντα δύο (421.492) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ΕΥΡΩ (100,00 €) έκαστη.

10. Αποθεματικά

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
		<u>Αναμορφωμένο</u>		<u>Αναμορφωμένο</u>
Τακτικό αποθεματικό	3.479.084	2.603.292	3.479.084	2.603.292
Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	-25.431.046	-24.617.656	-25.431.046	-24.617.656
Αποθεματικό από αναγνώριση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης	33.830.964	20.154.885	33.830.964	20.154.885
Αφορολόγητο αποθεματικό	43.337.016	30.231.189	43.337.016	30.231.189
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού	-10.700	-10.754	-10.700	-10.754
Αποθεματικό μετάβασης σε Δ.Λ.Π.	12.848.696	13.178.150	12.848.696	13.178.150
Σύνολο	68.054.014	41.539.106	68.054.014	41.539.106

Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίζουν το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον των καθαρών κερδών για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις τούτο φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων αφορά τις διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου.

Αποθεματικό από αναγνώριση δικαιωμάτων εκμετάλλευσης

Το αποθεματικό αυτό αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάστηκαν στον Όμιλο βάσει του νόμου 4111/2013, η διαδικασία αρχικής αναγνώρισής και λογιστικοποίησης τους γίνεται με την πολιτική που ακολουθείται για όλες τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που διενεργούνται άνευ ανταλλάγματος από τον απώτερο μέτοχο (Ελληνικό Δημόσιο) και οι οποίες καταχωρούνται στην εύλογη αξία με την διαφορά (κέρδος) μεταξύ της εύλογης αξίας και του πραγματικού αντιτίμου να καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Στο πλαίσιο αυτό και αναφορικά με τις μεταβιβάσεις των επενδυτικών ακινήτων από το Ελληνικό Δημόσιο προς τον Όμιλο με βάση τον ανωτέρω νόμο, η καταχώρηση (είτε με την ψήφιση του νόμου, είτε μεταγενέστερα με την πρόοδο της διαδικασίας σταδιακής ταυτοποίησης των τίτλων των ακινήτων αυτών, την κατανόηση και καταγραφή των στοιχείων και ιδιοτήτων τους και την αποτίμηση και καταχώρηση/ λογιστικοποίηση τους) πραγματοποιήθηκε στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια στο συγκεκριμένο αποθεματικό, καθώς αφορά συναλλαγή με τον απώτερο μέτοχο.

Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα Αφορολόγητα Αποθεματικά αφορούν τα κέρδη από τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, τα οποία διατηρούνται σε ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό, βάσει του άρθρου 8 του Ν. 3891/2010, για τη χρηματοδότηση του προγράμματος διαχείρισης του στόλου του τροχαίου υλικού και τις σχετικές δαπάνες που προβλέπονται στο εν λόγω άρθρο.

Αποθεματικό μετάβασης σε Δ.Λ.Π.

Το αποθεματικό αυτό αφορά διαφορές αναπροσαρμογής ποσού € 12.848.696, που αντιπροσωπεύουν την υπεραξία του οικοπέδου της εταιρείας στο Θυριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής που προέκυψε την χρήση 2006 κατά την μετάβαση σε Δ.Λ.Π., από 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 και εντός του 2021 με την αλλαγή στον αναβαλλόμενο φόρο επιπροσθέτως ποσού € -329.454. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί στους μετόχους μέχρι την αναγνώριση του κέρδους που θα προκύψει από τυχόν πώληση των παγίων.

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

ΟΜΙΛΟΣ

Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2021 - 31.12.2021 απαίτηση / (υποχρέωση)	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου δημοσιευμένο	Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου αναμορφωμένο	(Χρέωση)/ Πίστωση στα Αποτελέσματα Χρήσης	(Χρέωση)/ Πίστωση απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	25.387	-20.875	4.512	1.028	-15	5.525
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	-3.375.243	0	-3.375.243	-2.968.927	-2.847.912	-9.192.082
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.970.880	0	1.970.880	-164.240	0	1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	-141.589	0	-141.589	-10.957	0	-152.546
	-1.520.565	-20.875	-1.541.440	-3.143.096	-2.847.927	-7.532.463
Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2020 - 31.12.2020 απαίτηση / (υποχρέωση)	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου δημοσιευμένο	Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου αναμορφωμένο	(Χρέωση)/ Πίστωση στα Αποτελέσματα Χρήσης	(Χρέωση)/ Πίστωση απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου αναμορφωμένο

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ποσά σε ευρώ (€) εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά

Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	23.842	-20.508	3.334	981	198	4.513
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	-2.820.952	0	-2.820.952	-554.291	0	-3.375.243
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.775.244	0	1.775.244	195.636	0	1.970.880
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	-116.818	0	-116.818	-24.772	0	-141.590
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	2.919	0	2.919	-2.919	0	0
	-1.135.765	-20.508	-1.156.273	-385.365	198	-1.541.440

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αναβαλλόμενος φόρος
01.01.2021 - 31.12.2021
απαίτηση / (υποχρέωση)

	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου δημοσιευμένο	Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου αναμορφωμένο	(Χρέωση)/ Πίστωση στα Αποτελέσματα Χρήσης	(Χρέωση)/ Πίστωση απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	25.387	-20.875	4.512	1.028	-15	5.525
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	-3.375.243	0	-3.375.243	-2.968.927	-2.847.912	-9.192.082
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.970.880	0	1.970.880	-164.240	0	1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	-141.764	0	-141.764	-10.782	0	-152.546
Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων	175	0	175	-175	0	0
	-1.520.565	-20.875	-1.541.440	-3.143.096	-2.847.927	-7.532.463

Αναβαλλόμενος φόρος
01.01.2020 - 31.12.2020
απαίτηση / (υποχρέωση)

	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου δημοσιευμένο	Επίπτωση αλλαγής λογιστικής πολιτικής	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου αναμορφωμένο	(Χρέωση)/ Πίστωση στα Αποτελέσματα Χρήσης	(Χρέωση)/ Πίστωση απευθείας στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου αναμορφωμένο
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	23.842	-20.508	3.334	981	198	4.513
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	-2.820.952	0	-2.820.952	-554.291	0	-3.375.243
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.775.244	0	1.775.244	195.636	0	1.970.880
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	-128.961	0	-128.961	-12.804	0	-141.765
Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων	175	0	175	0	0	175
	-1.150.652	-20.508	-1.171.160	-370.478	198	-1.541.440

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

ΟμίλοςΕταιρεία

	Κατά την 31.12.2021	Κατά την 31.12.2020 αναμορφωμένο	Κατά την 31.12.2021	Κατά την 31.12.2020 αναμορφωμένο
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	-862.610	-784.476	-862.610	-721.612
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	-3.143.096	-385.365	-3.143.096	-385.365
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	<u>-4.005.704</u>	<u>-1.169.840</u>	<u>-4.005.704</u>	<u>-1.106.977</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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
Φόρος Εισοδήματος	Κατά την 31.12.2021	Κατά την 31.12.2020 αναμορφωμένο	Κατά την 31.12.2021	Κατά την 31.12.2020 αναμορφωμένο
Κέρδη προ Φόρων	<u>27.774.409</u>	<u>18.578.485</u>	<u>27.713.023</u>	<u>18.622.144</u>
	<u>22%</u>	<u>24%</u>	<u>22%</u>	<u>24%</u>
Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	-6.110.370	-4.458.836	-6.096.865	-4.469.315
Φόρος από Απαλλασσόμενα Έσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Αρ. 46 ν.4172/2013)	2.933.583	3.292.597	2.933.583	3.292.597
Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	33.468	-100.430	19.963	-27.088
Μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-753.771	0	-753.771	0
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	-108.614	96.829	-108.614	96.829
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	<u>-4.005.704</u>	<u>-1.169.840</u>	<u>-4.005.704</u>	<u>-1.106.977</u>

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 4799/2021 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων για τη χρήση 2020 μειώνεται σε 22% για τα εισοδήματα φορολογικού έτους 2021 και εφεξής, από 24% που ίσχυε για το 2020. Επίσης, μειώνεται στο 80% ο συντελεστής της προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων, από 100% για το 2020. Ο μειωμένος συντελεστής εφαρμόζεται για την προκαταβολή που βεβαιώνεται με τη φορολογική δήλωση έτους 2021 και επόμενα.

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 ζημιές 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 ζημιές, 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 2020, η εταιρεία πληροί 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 την χρήση 2021, ο ειδικός έλεγχος για τη λήψη Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά την δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2021. 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 2020.

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 2021 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 2021.

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.

Αλλαγή στη λογιστική πολιτική

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω Απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο «IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)», οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις

χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, εφάρμοζε το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν.3198/1955, τον Ν.2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν.4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία δεκαέξι χρόνια μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Βάσει των ανωτέρω, η εφαρμογή της ως άνω οριστικής Απόφασης έχει αντιμετωπιστεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής, εφαρμόζοντας την αλλαγή αναδρομικά από την έναρξη της πρώτης συγκριτικής περιόδου, σύμφωνα με τις παραγράφους 19 - 22 του ΔΛΠ 8.

Ακολουθώς παρατίθενται οι αναθεωρημένες οικονομικές καταστάσεις. Τα κονδύλια που δεν επηρεάστηκαν από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 19 δε συμπεριλαμβάνονται. Ως αποτέλεσμα, τα σύνολα και τα υποσύνολα που παρουσιάζονται δε μπορούν να επανυπολογιστούν με βάση τα ποσά που παρέχονται.

Η εμφανιζόμενη υποχρέωση παροχών προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αναλύεται ως ακολούθως:

Εταιρεία και Όμιλος

	Νέα Λογιστική Πολιτική		Παλαιά Λογιστική Πολιτική	Διαφορές
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020	
Μεταβολές στην υποχρέωση ισολογισμού				
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά την αρχή της χρήσης	20.516	15.156	99.343	-84.188
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.674	4.458	3.704	755
Ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-70	902	2.734	-1.832
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	25.120	20.516	105.781	-85.265
Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης				
Παρούσα αξία της υποχρέωσης την αρχή της χρήσης	20.516	15.156	99.343	-84.188
Δαπάνη τόκου	123	174	1.142	-968
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	4.551	4.284	2.561	1.723
Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση	-70	902	2.734	-1.832
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	25.120	20.516	105.781	-85.265

Ποσά καταχωρημένα στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπές αναλύσεις

	Νέα Λογιστική Πολιτική		Παλαιά Λογιστική Πολιτική	Διαφορές
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020	
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης				
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	25.120	20.516	105.781	-85.265
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	25.120	20.516	105.781	-85.265
Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά το τέλος χρήσης				
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	4.551	4.284	2.561	1.723
Δαπάνη τόκου	123	174	1.142	-968
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.674	4.458	3.704	755
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)				
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	-70	902	2.734	-1.832
Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	0	1.039	6.950	-5.911
Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	-70	-137	-4.215	4.079
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	13.717	13.787	87.195	-73.408
Συνολική Διάρκεια	8,77	9,55	19,87	

Ανάλυση Ευαισθησίας

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 4% 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 4%.

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 4% 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 4%.

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	<u>αναμορφωμένο</u>		<u>αναμορφωμένο</u>

Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	984.398	999.701	984.398	999.701
Ειδικό αποθεματικό αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/2010	31.560.708	31.560.708	31.560.708	31.560.708
Σύνολο	32.545.106	32.560.409	32.545.106	32.560.409

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 31.560.708 (2020: € 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	
	31.12.2021	31.12.2020 αναμορφωμένο	31.12.2021	31.12.2020 αναμορφωμένο
Προμηθευτές	5.098	1.653	5.098	1.653
Προκαταβολές Πελατών	182.524	132.524	182.524	52.672
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	187.622	134.177	187.622	54.325
Πιστωτές διάφοροι	162.122	146.030	162.122	146.030
Μερίσματα πληρωτέα	4.251.044	4.652.044	4.251.044	4.652.044
Ασφαλιστικές εισφορές	7.658	7.040	7.658	7.040
Λοιποί φόροι & τέλη	963.958	915.768	963.958	921.667
Δεδουλευμένα έξοδα	176.267	155.355	176.267	155.355
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	4.729	5.535	4.729	231
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	5.565.778	5.881.772	5.565.778	5.882.366
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	17.738	12.300	17.738	12.300
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	312.145	272.622	312.145	269.622
Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	6.083.283	6.300.871	6.083.283	6.218.613

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Δεκεμβρίου 2021 αποφάσισε την διανομή μερίσματος ύψους € 2.000.000 από τα σωρευμένα κέρδη προηγούμενων ετών.

15. Κύκλος εργασιών

Όμιλος		Εταιρεία	
01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2020	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2020

Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/2010	13.746.309	13.859.897	13.746.309	13.859.897
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	360.630	397.123	360.630	397.123
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	4.641.115	4.535.713	4.641.115	4.535.713
Σύνολο	18.748.054	18.792.733	18.748.054	18.792.733

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού ποσού € 13.561331.566 αντιπροσωπεύουν τα έσοδα που τιμολογήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προς την ΤΡΑΙΝΟΣΕ για το έτος 2021 (2020: € 13.583.195). 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. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία

Ομίλος

01.01 – 31.12.2021	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Έξοδα ερευνών	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-308.721	-118.739	-47.495	0	-474.955
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-851.949	-176.361	-56.845	0	-1.085.155
Παροχές τρίτων	-24.637	-12.319	-12.319	0	-49.275
Λοιποί φόροι - τέλη	-60.204	-30.102	-30.102	0	-120.408
Διάφορα έξοδα	-68.901	-34.452	-34.452	0	-137.805
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	-95.949	-35.036	-28.964	0	-159.949
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-3.876	-1.938	-1.938	0	-7.752
Σύνολο	-1.414.237	-408.947	-212.115	0	-2.035.299

01.01 – 31.12.2020 αναμορφωμένο	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Έξοδα ερευνών	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-254.361	-95.606	-38.242	0	-388.209
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-864.863	-305.662	-53.002	-2.225	-1.225.752
Παροχές τρίτων	-17.628	-10.635	-14.013	0	-42.276
Λοιποί φόροι - τέλη	-40.501	-33.036	-46.792	0	-120.329
Διάφορα έξοδα	-35.026	-20.496	-44.292	0	-99.814
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	-69.781	-34.171	-34.171	0	-138.123
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	-10.161	-5.364	-5.927	0	-21.452
Σύνολο	-1.292.321	-504.970	-236.439	-2.225	-2.035.955

Εταιρεία

01.01 – 31.12.2021	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Έξοδα ερευνών	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-308.721	-118.739	-47.495	0	-474.955

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ποσά σε ευρώ (€) εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά

Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-851.949	-195.861	-56.845	0	-1.085.155
Παροχές τρίτων	-24.637	-12.319	-12.319	0	-49.275
Λοιποί φόροι - τέλη	-60.204	-30.102	-30.102	0	-120.408
Διάφορα έξοδα	-68.901	-34.452	-34.452	0	-137.805
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	-95.949	-35.036	-28.964	0	-159.949
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-3.876	-1.938	-1.938	0	-7.752
Σύνολο	-1.414.237	-428.447	-212.115	0	-2.035.299

01.01 – 31.12.2020 αναμορφωμένο	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Έξοδα ερευνών	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-254.361	-95.606	-38.242	0	-388.209
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-822.816	-305.662	-53.002	-2.225	-1.183.705
Παροχές τρίτων	-17.628	-10.639	-14.013	0	-42.280
Λοιποί φόροι - τέλη	-40.501	-33.036	-46.792	0	-120.329
Διάφορα έξοδα	-35.026	-20.496	-44.292	0	-99.814
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	-69.781	-34.171	-34.171	0	-138.123
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	-10.161	-5.364	-5.927	0	-21.452
Σύνολο	-1.250.274	-504.974	-236.439	-2.225	-1.993.912

17. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2020 Αναμορφωμένο	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2020 Αναμορφωμένο
Επιδότησεις εξόδων	219.398	0	219.398	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	851	0	851
Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων	54.471	18.195	54.471	18.195
Έκτακτα κέρδη	1.343	5	1.343	5
Σύνολο	275.212	19.051	275.212	19.051

Οι επιδοτήσεις εξόδων αφορούν κρατική ενίσχυση για πραγματοποιηθέντα έξοδα της Εταιρείας για τα μέτρα αντιμετώπισης του Covid-19 καθώς και αποζημίωση για μέρος των μειώσεων μισθωμάτων, που επιβλήθηκαν από το Ελληνικό Κράτος, στα πλαίσια αντιμετώπισης των επιπτώσεων του Covid-19.

18. Κόστος μισθοδοσίας

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	31.12.2021	31.12.2020 Αναμορφωμένο	31.12.2021	31.12.2020 Αναμορφωμένο

Μισθοί και Ημερομίσθια	-377.613	-304.680	-377.613	-304.680
Εργοδοτικές εισφορές	-80.352	-74.503	-80.352	-74.503
Λοιπές παρεπόμενες παροχές προσωπικού	-12.439	-3.600	-12.439	-3.600
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	-4.551	-5.426	-4.551	-5.426
Έξοδα Μισθοδοσίας - Προσωπικού	-474.955	-388.209	-474.955	-388.209
Αριθμός εργαζομένων (μέσος όρος)	16	15	16	15
Έξοδα Μισθοδοσίας ανά εργαζόμενο	-29.685	-25.881	-29.685	-25.881

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	01.01 - 31.12.2021	01.01 -31.12.2020 Αναμορφωμένο	01.01 - 31.12.2021	01.01 -31.12.2020 Αναμορφωμένο
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	67.505	272.719	67.505	272.719
Τόκοι λογαριασμών πελατών	0	38.689	0	38.689
Τόκοι καταθέσεων όψεως	69.646	96.350	69.646	96.350
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	137.151	407.758	137.151	407.758
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	-2.338	-3.361	-2.338	-3.325
Δαπάνη αναλογιστικής μελέτης	-123	968	-123	968
Δαπάνη χρηματοδοτικών μισθώσεων	-1.371	-1.778	-1.371	-1.778
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	-3.832	-4.171	-3.832	-4.135
Σύνολο χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων	133.319	403.587	133.319	403.623

20. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	01.01 - 31.12.2021	01.01 -31.12.2020 Αναμορφωμένο	01.01 - 31.12.2021	01.01 -31.12.2020 Αναμορφωμένο
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0	-816.006	0	-816.006
Φορολογικά πρόστιμα	-8.566	0	-8.566	0
Λοιπά Έξοδα	-15.630	-27.081	-57.516	-25.501
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	-13.535	-95	-13.535	-95
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	-174.380	-67.297	-174.380	-67.297
Σύνολο	-212.111	-910.479	-253.997	-908.899

21. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Με την από 07.02.2019 (αριθμ. κατ. Γ.Ε.ΜΗ. 1670392) απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Μετόχου εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο και συμπληρώθηκε με τον εκπρόσωπο εργαζομένων με το από 21.11.2019 (αριθ. κατ. Γ.Ε.ΜΗ. 1991656) πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου. Το Δ.Σ. περιλαμβάνει 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά (5 μη Εκτελεστικά Μέλη από 17.02.2021), με την εξής Σύσταση:

Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος
Περικλής Νικολάου	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Παναγιώτης Βαλαντάσης	Μέλος
Στέφανος Ξεκαλάκης	Μέλος (Ορισθείς στις 21.11.2019 - Παρατηθείς από 09.02.2022)
Αντώνης Ροβολής	Μέλος (Παρατηθείς από 17.02.2021)
Κωνσταντίνος Σταυρίδης	Μέλος
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μέλος (Ορισθείς από 02.04.2020)

Σύμφωνα με το από 17.12.2021 απόσπασμα του πρακτικού του Δ.Σ. ορίστηκε από 04.01.2022, ως μη εκτελεστικό μέλος του η κα. Δούνια Ιωάννα.

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2021 – 31.12.2021 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 € 95.194 (έτος με 31.12.2020: € 93.144), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 17.970 (έτος με 31.12.2020: € 17.970).

Πέραν αυτών, στις θυγατρικές εταιρείες «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ», «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕ», «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΕ» για τα οικονομικά έτη 2021 και 2020 δε λογίστηκε ποσό στα μέλη του Διοικητικών Συμβουλίων για αμοιβές και αποζημιώσεις αυτών για την συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων.

Τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας καθώς και οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου ΓΑΙΑ ΟΣΕ έχουν ως εξής:

Απαιτήσεις από:	Εταιρεία	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ	-	6.478
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	-	25.436
ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΕ	-	26.037
Σύνολα	-	57.951

Στις 24 Ιουνίου 2021 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση 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, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 30η Απριλίου 2021.

22. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις**Ενδεχόμενες απαιτήσεις**

Οι Εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί υπέρ της εταιρείας κατά την χρήση που έληξε την 31.12.2021 ανέρχονται σε € 11.370.097 (31.12.2020: €3.132.635).

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 πρότεινε 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 2021 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για την χρήση αυτή.

23. Μεταγενέστερα γεγονότα

Σχετικά με το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, η ΓΑΙΑΟΣΕ, στις 14/1/2022 απέστειλε το σχέδιο της συμφωνίας τροποποίησης (και κατόπιν στις 31/1/2022 ορθή επανάληψη αυτού) στο Ελεγκτικό Συνέδριο, το οποίο έδωσε τη σύμφωνη γνώμη του στις 3/3/2022, προκειμένου να υπογραφεί από τα εμπλεκόμενα μέρη. Στις 30/3/2022 η σύμβαση υπογράφηκε από τον Υπουργό Οικονομικών, τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών, τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., τη ΘΕΚ Α.Ε., και τους μετόχους της, δηλ. την Goldair Cargo Α.Ε. και την ΕΤΒΑ-ΒΙΠΕ Α.Ε.

Στις 14 Μαρτίου 2022, η ΤΡΑΙΝΟΣΕ αιτήθηκε την 5-ετή παράταση της από 26/4/2016 συμφωνίας μίσθωσης τροχαίου υλικού, η οποία έγινε αποδεκτή κατά την 346/23-3-2022 συνεδρίαση του ΔΣ της ΓΑΙΑΟΣΕ

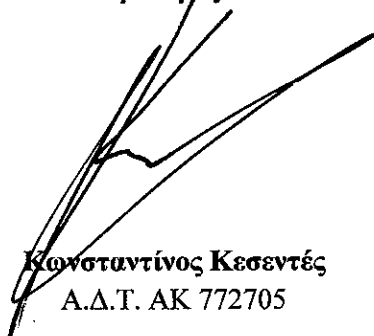
Δεν υπάρχει άλλο γεγονός με σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου, που έλαβε χώρα ή ολοκληρώθηκε μετά την 31/12/2021.

24. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20 Απριλίου 2022.

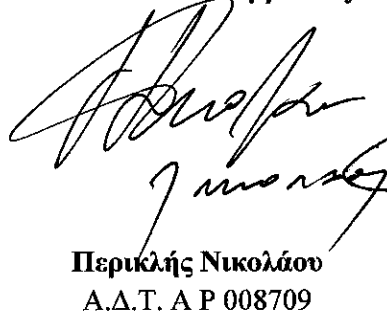
Αθήνα, 20 Απριλίου 2022

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.



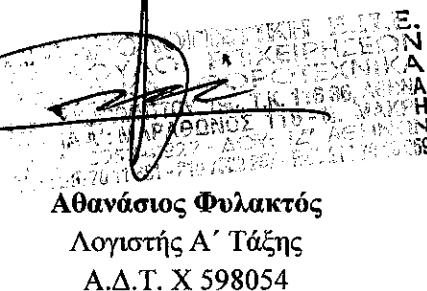
Κωνσταντίνος Κεσεντές
Α.Δ.Τ. ΑΚ 772705

Ο Διευθύνων Σύμβουλος



Περικλής Νικολάου
Α.Δ.Τ. ΑΡ 008709

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Για την Μηχανολογιστική Ε.Π.Ε.



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