



ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της χρήσης 2022

(1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2023

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	13
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.....	16
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	16
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.....	17
Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων.....	18
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	19
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	20
1. Γενικά.....	20
2. Λογιστικές Πολιτικές.....	22
3. Βασικές Λογιστικές Αρχές.....	26
4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	40
5. Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων	41
6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	43
7. Ταμειακά διαθέσιμα.....	44
8. Μετοχικό κεφάλαιο	45
9. Αποθεματικά.....	45
10. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)	47
11. Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	49
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	50
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	51
14. Κύκλος εργασιών.....	51
15. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία	52
16. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως	53
17. Κόστος μισθοδοσίας.....	53
18. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα).....	53
19. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως.....	54
20. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	54
21. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις	54
22. Μεταγενέστερα γεγονότα.....	55
23. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων	56

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

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2022.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας μας, υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 21^{ης} εταιρικής χρήσης 2022 (01/01/2022 – 31/12/2022) 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:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Σημείωση	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021	ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
Κύκλος Εργασιών	15	20.862.837	18.748.054	2.114.783	11%
Κόστος πωληθέντων	16	-1.613.043	-1.414.237	-198.806	14%
Μικτό κέρδος		19.249.794	17.333.817	1.915.977	11%
Άλλα έσοδα	17	89.964	275.212	-185.248	-67%
Κόστος διάθεσης	16	-496.688	-212.115	-284.573	134%
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-678.799	-428.447	-250.352	58%
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	54.838	137.151	-82.313	-60%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.896	-3.832	-64	2%
Άλλα έξοδα	20	-35.177	-253.997	218.820	-86%
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων		2.282.970	10.865.234	-8.582.264	-79%
Κέρδη προ φόρων		20.463.006	27.713.023	-7.250.017	-26%
Φόρος εισοδήματος	11	-1.348.514	-4.005.704	2.657.190	-66%
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		19.114.492	23.707.319	-4.592.827	-19%
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>					
Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		2.118	55	2.063	3751%
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		19.116.610	23.707.374	-4.590.764	-19%

ΟΜΙΛΟΣ *	Σημείωση	1.1 - 31.12.2021
Κύκλος Εργασιών	15	18.748.054
Κόστος πωληθέντων	16	-1.414.237
Μικτό κέρδος		17.333.817
Άλλα έσοδα	17	275.212
Κόστος διάθεσης	16	-212.115
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-408.947
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	137.151
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.832
Άλλα έξοδα	20	-212.111
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων		10.865.234
Κέρδη χρήσεως προ φόρων		27.774.409
Φόρος εισοδήματος	11	-4.005.704
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους		23.768.705
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>		
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		55
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		23.768.760

* Ο Όμιλος εμφανίζεται μόνο για τις συγκριτικές περιόδους, καθώς οι θυγατρικές εταιρείες απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Περιουσιακά στοιχεία	Σημείωση	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΟΜΙΛΟΣ
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.311.940	1.299.915	1.299.915
Αυλα περιουσιακά στοιχεία	5	2.981.225	727.181	727.181
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		7.214	24.647	24.647
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων	6	131.718.678	77.082.198	77.082.198
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	1.113.330	1.280.013	1.280.013
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		137.132.387	80.413.954	80.413.954
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	45.313.432	31.644.979	31.644.979
Λοιπές απαιτήσεις	7	1.312.179	101.042	101.042
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	71.111.448	73.188.917	73.188.917
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		117.737.059	104.934.938	104.934.938
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		254.869.446	185.348.892	185.348.892
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	10	105.412.786	64.574.930	64.574.930
Τακτικό αποθεματικό	10	3.479.084	3.479.084	3.479.084
Κέρδη (Ζημίες) εις νέον		48.065.960	28.951.468	28.951.468
Σύνολο καθαρής θέσης		199.107.030	139.154.682	139.154.682
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	12	29.330	25.120	25.120
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	19.574.270	7.532.463	7.532.463
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		0	8.238	8.238
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	32.561.902	32.545.106	32.545.106
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		52.165.502	40.110.927	40.110.927
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	14	95.991	187.622	187.622
Τρέχων φόρος εισοδήματος		452.837	312.145	312.145
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		8.446	17.738	17.738
Λοιπές υποχρεώσεις	14	3.039.640	5.565.778	5.565.778
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.596.914	6.083.283	6.083.283
Σύνολο υποχρεώσεων		55.762.416	46.194.210	46.194.210
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων		254.869.446	185.348.892	185.348.892

Ο Όμιλος εμφανίζεται μόνο για τις συγκριτικές περιόδους, καθώς οι θυγατρικές εταιρείες απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

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.

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	117.737.059	104.934.938	104.934.938	
Σύνολο Ενεργητικού	254.869.446	185.348.892	185.348.892	
	46%	57%	57%	
Πάγιο Ενεργητικό	4.300.379	2.051.743	2.051.743	
Σύνολο Παθητικού	254.869.446	185.348.892	185.348.892	
	2%	1%	1%	

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

Ο επόμενος δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	
Καθαρή Θέση	199.107.030	139.154.682	139.154.682	
Σύνολο Υποχρεώσεων	55.762.416	46.194.210	46.194.210	
	357%	301%	301%	

Οι παρακάτω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	
Σύνολο Υποχρεώσεων	55.762.416	46.194.210	46.194.210	
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	254.869.446	185.348.892	185.348.892	
	22%	25%	25%	
Καθαρή Θέση	199.107.030	139.154.682	139.154.682	
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	254.869.446	185.348.892	185.348.892	
	78%	75%	75%	

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

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	117.737.059	104.934.938	104.934.938	
	3273%	1725%	1725%	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.596.914	6.083.283	6.083.283	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

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

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	20.463.006	27.713.023	27.774.409	
	98%	148%	148%	
Σύνολο Εσόδων	20.862.837	18.748.054	18.748.054	

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

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	20.463.006	27.713.023	27.774.409	
	10%	20%	20%	
Καθαρή Θέση	199.107.030	139.154.682	139.154.682	

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

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	
Μικτά Αποτελέσματα	19.249.794	17.333.817	17.333.817	
	92%	92%	92%	
Σύνολο Εσόδων	20.862.837	18.748.054	18.748.054	

Αναφορά στη μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Η ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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 ΓΑΙΑΟΣΣΕ και άλλαξαν συνολικά τα οικονομικά δεδομένα της εταιρείας, καθώς τα μισθώματα αποτελούν πλέον έσοδο της ΓΑΙΑΟΣΣΕ. Με τον Ν.3891/2010 η ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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 αντίστοιχη ενημέρωση για τις θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται, συμπεριλαμβανομένης της θυγατρικής ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Η Εταιρεία διέπεται πλέον από τον Ν. 4972/2022 (ΦΕΚ Α' 181/23.9.2022), ο οποίος αναφέρεται, μη περιοριστικά, στην εταιρική διακυβέρνηση των Ανωνύμων Εταιρειών του Δημοσίου και των λοιπών θυγατρικών της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας.

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Πιστωτικός Κίνδυνος

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2022, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή των προβλέψεων (συγκριτικό έτος 2021: καμία μεταβολή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2022 ήταν € 8.072.931 (31.12.2021: € 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31.12.2022 ανέρχονταν σε € 53.386.363, ενώ στις 31.12.2021 σε € 39.717.910. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 16.963.270 στις 31.12.2022 και € 11.593.729 στις 31.12.2021.

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 προσώθησης 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 2016 υποβλήθηκε εμπρόθεσμα στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. μόνο μία προσφορά από την Ένωση Εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΠΠΕ 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.

Μετά την έγκριση τη Ευρωπαϊκής Επιτροπής Ανταγωνισμού και την έγκριση του Ελεγκτικού Συνεδρίου, η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης υπεγράφη στις 30.03.2022 και κυρώθηκε από τη Βουλή των Ελλήνων το Νοέμβριο 2022. Ο Παραχωρησιούχος προχώρησε στην εκπόνηση αναθεωρημένου Masterplan το οποίο, κατόπιν της γνώμης του Ανεξάρτητου Μηχανικού κατατέθηκε προς έγκριση στη ΓΑΙΑΟΣΕ το Φεβρουάριο 2023. Το αναθεωρημένο Masterplan εγκρίθηκε, υπό προϋποθέσεις, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

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 (νυν HELLENIC TRAIN). 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 2022 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 HELLENIC TRAIN Α.Ε. (πρώην ΤΡΑΙΝΟΣΕ), συνολικής αξίας € 10.591.057 προ ΦΠΑ (2021: € 13.561.331 προ ΦΠΑ). Ποσό € 4.008.375 προ ΦΠΑ (2021: 0€) που αφορά τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, τιμολογήθηκε εντός του 2023 αλλά λογιστικοποιήθηκε ως δεδουλευμένο έσοδο εντός του 2022 καθώς αφορά το τελευταίο τρίμηνο της κλειόμενης χρήσης.

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 δεκατρία (13) Τιμολόγια μίσθωσης τροχαίου υλικού για την χρήση 2022 προς άλλους πελάτες πλην HELLENIC TRAIN Α.Ε. (πρώην ΤΡΑΙΝΟΣΕ), συνολικής αξίας € 328.400 προ ΦΠΑ (2021: € 177.735 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.

Πιο συγκεκριμένα 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», σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021 και 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 2022 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 136χιλ. Kwh έναντι 136χιλ. Kwh το 2021 και ετήσια έσοδα περίπου € 55χιλ. έναντι περίπου € 52χιλ. το 2021.

(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 2022 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 1.054χιλ. Kwh έναντι 1.154χιλ. Kwh το 2021 και ετήσια έσοδα περίπου € 279χιλ. για το 2022, έναντι περίπου € 308χιλ. το 2021.

Διαχείριση μισθώσεων ακινήτων

Τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης κατά € 954.470 και διαμορφώθηκαν σε € 5.595.585 έναντι € 4.641.115 κατά το προηγούμενο έτος και η αύξηση οφείλεται κυρίως στην άρση των νομοθετημένων εκπτώσεων ενοικίων λόγω του Covid-19.

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 εκλέχθηκε και ορίστηκε στις 20.04.2023, περιλαμβάνει 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύσταση:

Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος
Ιωάννα Δούνια	Διευθύνουσα Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μέλος
Νικόλαος Ζέρβας	Μέλος
Χριστίνα-Διονυσία Σαραντίδου	Μέλος
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μέλος

Κατά τη χρήση του 2022 Εσωτερικός Ελεγκτής σύμφωνα με την από 04.02.2022 Γενική Συνέλευση, ορίστηκε ο κ. Κωνσταντίνος Λιναρδάτος (αριθμός 52 του από 15.02.2022 Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών του Υπουργείου Οικονομικών).

Διάθεση κερδών χρήσης

Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για τη διαχειριστική χρήση 2022 ανήλθαν στο ποσό των € 20.463.006 (χρήση 2021: € 27.713.023). Μετά δε την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € -1.348.514 (χρήση 2021: € -4.005.704) και την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών βάσει του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, ποσού € 2.282.970 (2021: € 10.865.234) τα κέρδη προς διάθεση ανέρχονται στο ποσό των € 16.831.522 (χρήση 2021: € 12.842.085).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση του μετόχου, είναι το συνολικό ποσό των € 2.768.535 που απομένει μετά από την αφαίρεση από τα κέρδη της χρήσεως, των παρακάτω:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2022, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους € 955.725 και
2. την κράτηση ποσού € 14.390.232 για τον σχηματισμό του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού του Ν. 3891/2010,
3. την απόδοση μερίσματος € 1.000.000 από τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης της Εταιρείας.

να παραμείνει στα ίδια κεφάλαια και συγκεκριμένα στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο» για τη χρηματοδότηση τρεχουσών αναγκών της Εταιρείας.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

Από την λήξη της κλειόμενης χρήσης 2022 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 2022.
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

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΙΩΑΝΝΑ ΔΟΥΝΙΑ
(ΑΔΤ) ΑΖ 048114

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2023

Β. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς το Μέτοχους 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 2022, 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 2022, 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. Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 23 των Οικονομικών Καταστάσεων, η Εταιρεία έχει ασκήσει σχετική αγωγή κατά του μισθωτή τροχαίου υλικού με την οποία ζητά την επιδίκαση του παραπάνω ποσού των €6,3 εκατ. για πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά τη χρήση 2017. Η αγωγή έχει συζητηθεί την 27.04.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Επειδή δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για την παραπάνω συναλλαγή και την εξέλιξη της σχετικής υπόθεσης, 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 31/12/2022.

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, 7 Ιουνίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 28481



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Ζητ. Πρωτ. 56, 17554 Παύσα Φαλήρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Σημείωση	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ *</u>
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4	1.311.940	1.299.915
Αυλα περιουσιακά στοιχεία	5	2.981.225	727.181
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		7.214	24.647
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων	6	131.718.678	77.082.198
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	1.113.330	1.280.013
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		137.132.387	80.413.954
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	45.313.432	31.644.979
Λοιπές απαιτήσεις	7	1.312.179	101.042
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	71.111.448	73.188.917
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		117.737.059	104.934.938
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		254.869.446	185.348.892
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	10	105.412.786	64.574.930
Τακτικό αποθεματικό	10	3.479.084	3.479.084
Κέρδη εις νέον		48.065.960	28.951.468
Σύνολο καθαρής θέσης		199.107.030	139.154.682
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού	12	29.330	25.120
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	19.574.270	7.532.463
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		0	8.238
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	32.561.902	32.545.106
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		52.165.502	40.110.927
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	14	95.991	187.622
Τρέχων φόρος εισοδήματος		452.837	312.145
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης		8.446	17.738
Λοιπές υποχρεώσεις	14	3.039.640	5.565.778
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.596.914	6.083.283
Σύνολο υποχρεώσεων		55.762.416	46.194.210
Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων		254.869.446	185.348.892

* Ο Όμιλος εμφανίζεται μόνο για τις συγκριτικές περιόδους, καθώς οι θυγατρικές εταιρείες απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 56 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Σημείωση	1.1 - 31.12.2022	1.1 - 31.12.2021
Κύκλος Εργασιών	15	20.862.837	18.748.054
Κόστος πωληθέντων	16	-1.613.043	-1.414.237
Μικτό κέρδος		19.249.794	17.333.817
Άλλα έσοδα	17	89.964	275.212
Κόστος διάθεσης	16	-496.688	-212.115
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-678.799	-428.447
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	54.838	137.151
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.896	-3.832
Άλλα έξοδα	20	-35.177	-253.997
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων		2.282.970	10.865.234
Κέρδη προ φόρων		20.463.006	27.713.023
Φόρος εισοδήματος	11	-1.348.514	-4.005.704
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		19.114.492	23.707.319
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>			
Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		2.118	55
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		19.116.610	23.707.374

ΟΜΙΛΟΣ *	Σημείωση	1.1 - 31.12.2021
Κύκλος Εργασιών	15	18.748.054
Κόστος πωληθέντων	16	-1.414.237
Μικτό κέρδος		17.333.817
Άλλα έσοδα	17	275.212
Κόστος διάθεσης	16	-212.115
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	16	-408.947
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	137.151
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-3.832
Άλλα έξοδα	20	-212.111
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων		10.865.234
Κέρδη προ φόρων		27.774.409
Φόρος εισοδήματος	11	-4.005.704
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		23.768.705
<u>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</u>		
Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		55
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		23.768.760

* Ο Όμιλος εμφανίζεται μόνο για τις συγκριτικές περιόδους, καθώς οι θυγατρικές εταιρείες απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 56 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2021		42.149.200	2.603.292	38.935.812	19.753.471	103.441.775
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 μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος		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
Υπόλοιπο την 1/1/2022		42.149.200	3.479.084	64.574.930	28.951.468	139.154.682
Κέρδη χρήσης 1/1/2022 - 31/12/2022		0	0	0	19.114.492	19.114.492
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης καθαρά, μετά από φόρους		0	0	2.118	0	2.118
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος		0	0	40.835.738	0	40.835.738
Υπόλοιπο την 31/12/2022		42.149.200	3.479.084	105.412.786	48.065.960	199.107.030

<u>ΟΜΙΛΟΣ *</u>	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2021		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 μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος		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

* Ο Όμιλος εμφανίζεται μόνο για τις συγκριτικές περιόδους, καθώς οι θυγατρικές εταιρείες απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 56 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημειώσεις	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ *</u>
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων	20.463.006	27.713.023	27.774.409
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	4 119.857	118.015	118.015
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	5 43.952	23.223	23.223
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	17.433	18.710	18.710
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12 6.926	4.674	4.674
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων	6 -2.282.970	-10.865.234	-10.865.234
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19 -54.838	-137.151	-137.151
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19 3.896	3.832	3.832
Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως	18.317.262	16.879.092	16.940.478
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων	-14.712.907	6.326.950	6.338.882
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	-2.598.778	290.547	188.289
Καταβλημένοι φόροι εισοδήματος	-685.985	-823.085	-823.085
Σύνολο	319.592	22.673.504	22.644.564
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-2.429.878	-356.280	-356.280
Ταμειακά διαθέσιμα από απορρόφηση θυγατρικών	0	28.904	28.904
Τόκοι εισπραχθέντες	54.838	141.982	141.982
Σύνολο	-2.375.040	-185.394	-185.394
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα που καταβλήθηκαν	0	-2.500.000	-2.500.000
Τόκοι καταβληθέντες	-3.896	-2.337	-2.337
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις	-18.125	-19.760	-19.760
Σύνολο	-22.021	-2.522.097	-2.522.097
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-2.077.469	19.966.013	19.937.073
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	73.188.917	53.222.904	53.251.844
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	71.111.448	73.188.917	73.188.917

* Ο Όμιλος εμφανίζεται μόνο για τις συγκριτικές περιόδους, καθώς οι θυγατρικές εταιρείες απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 56 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

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

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

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

Την 25.07.2007 με βάση την υπ' αριθμ.23849/2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ) η Εταιρεία απορρόφησε τη θυγατρική εταιρεία του ΟΣΕ «ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 του Κ.Ν.2190/1920 και των διατάξεων των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

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

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

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

Η Εταιρεία διέπεται πλέον από τον Ν. 4972/2022 (ΦΕΚ Α' 181/23.9.2022), ο οποίος αναφέρεται, μη περιοριστικά, στην εταιρική διακυβέρνηση των Ανωνύμων Εταιρειών του Δημοσίου και των λοιπών θυγατρικών της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας.

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 Διευρυγικής 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 δικαιωμάτων, 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 λόγω της αλλαγής στην αγορά των φωτοβολταϊκών, δεν πραγματοποίησαν καμία επένδυση και απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

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. (νυν HELLENIC TRAIN) 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 (νυν HELLENIC TRAIN), 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 (νυν HELLENIC TRAIN), τίθεται σε ισχύ η σύμβαση της ΓΑΙΑΟΣΕ με τη ΤΡΑΙΝΟΣΕ (νυν HELLENIC TRAIN) και τα μισθώματα αυτής αποτελούν έσοδο της ΓΑΙΑΟΣΕ. Η διάρκεια της σύμβασης αυτής είναι πέντε (5) έτη και παρατάθηκε για άλλα πέντε (5) έτη σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 346/Α2/23.3.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Παράλληλα, η ΓΑΙΑΟΣΕ μισθώνει τροχαίο υλικό 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 λειτουργική αποκατάσταση του συστήματος ETCS, η εκτεταμένη συντήρηση και ανάταξη των μονάδων τροχαίου υλικού, η εξεύρεση και ανάπτυξη χώρων σταβλισμού του τροχαίου υλικού, 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 31.12.2021 εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1η Ιανουαρίου 2022 και περιγράφονται στην παράγραφο 2.2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ιστορικό κόστος και στηρίζονται στην παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

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», σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021 και 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.

Στις συγκριτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (ο «Ομίλος») συμπεριλαμβάνονται οι ανωτέρω τρεις θυγατρικές εταιρείες ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ Α.Ε, ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ Α.Ε και ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΛΑΡΙΣΑΣ Α.Ε. οι οποίες απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

(β) *Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων*: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, στις 7 Ιουνίου 2023, 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 2022 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

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια», στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» και στις «Ετήσιες Βελτιώσεις 2018 - 2020» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2022)

Τον Μάιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν περιορισμένου σκοπού τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:

- Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.
- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια» απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιολόγο.
- Οι Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020 προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλούστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023. Η Εταιρεία δεν αναμένει να έχουν σημαντική επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΑΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023. Η Εταιρεία θα εξετάσει τυχόν επίπτωση τους στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΑΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023. Η Εταιρεία θα εξετάσει τυχόν επίπτωση τους στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΑΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΑΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν

αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023. Η Εταιρεία θα εξετάσει τυχόν επίπτωσης τους στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023)

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023. Η Εταιρεία δεν αναμένει καμία σημαντική επίπτωσης στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB εξέδωσε μία επιπλέον τροποποίηση που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μία εταιρεία να ταξινομεί το δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μίας εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις του προτύπου απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωπη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023. Η Εταιρεία θα εξετάσει τυχόν επίπτωσης τους στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2024)

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία

πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2023. Η Εταιρεία θα εξετάσει τυχόν επίπτωση τους στις Οικονομικές Καταστάσεις.

3. Βασικές Λογιστικές Αρχές

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

3.1 Ενοποίηση

Θυγατρικές :

Θυγατρικές είναι οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο. Η Εταιρεία και μαζί με τις θυγατρικές της, 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 η Εταιρεία ή ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο και παύουν να ενοποιούνται την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία ή ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Τα κέρδη ή ζημιές 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 την Εταιρεία ή τον Όμιλο.

Όλες οι ενδοεταιρικές συναλλαγές, τα ενδοεταιρικά υπόλοιπα, τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές και οι ενδοεταιρικές ταμειακές ροές, που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών της Εταιρείας ή 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 την Εταιρεία ή 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 η Εταιρεία ή 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 στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού, εκτός των γηπέδων και οικοπέδων που δεν αποσβένονται, υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

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

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

Ένα στοιχείο των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων αποαναγνωρίζεται με την πώληση του ή όταν δεν αναμένεται ότι θα εισρεύσουν οικονομικά οφέλη από την χρήση ή την πώλησή του. Το κέρδος ή 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 και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων

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, η Εταιρεία 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 στην Εταιρεία 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:

- α. Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.
- 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 της Εταιρείας, 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 στην 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 γίνεται με την πολιτική που ακολουθείται για όλες τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που 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 την Εταιρεία, 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 της Εταιρείας 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 περιέχει μίσθωση ή όχι βασίζεται στην ουσία της συναλλαγής κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής σύμβασης. Μια σύμβαση αποτελεί, ή περιέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εφαρμόζει 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. Η Εταιρεία αναγνωρίζει 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

Η Εταιρεία αναγνωρίζει 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 η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη 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 στην Εταιρεία στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ή εάν το κόστος του αντανακλά 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, η Εταιρεία αναγνωρίζει 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, η Εταιρεία χρησιμοποιεί 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. Η Εταιρεία επαναμετρά 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 τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία αναγνωρίζει 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

Η Εταιρεία εφαρμόζει 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.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση – Μισθώσεις όπου η Εταιρεία 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 χρηματοοικονομικών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές

συνθήκες). Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

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

3.7 Χρηματοοικονομικά μέσα («ΔΠΧΑ 9»)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39, που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει επίσης μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο μοντέλο του ΔΛΠ 39. Οι νέες πρόνοιες για τις ζημιές απομείωσης, έχουν ως αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις οι αναμενόμενες ζημιές να αναγνωριστούν νωρίτερα.

3.7.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, εκτός αν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης είναι σημαντικό, η Εταιρεία 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 της Εταιρείας 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 (χρεωτικοί τίτλοι): Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας είναι χρεωτικοί 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 η Εταιρεία 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 την Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλους τους χρεωστικούς τίτλους που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία 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

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

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις αυτές, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας 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 της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, η οποία γίνεται σε δύο φάσεις. Εάν, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 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 της Εταιρείας 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 απόκτησής 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 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 διακανονήσει 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 της Εταιρείας.

3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

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

3.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές, τις μεταφερόμενες αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές και τους μεταφερόμενους αχρησιμοποίητους πιστωτικούς

φόρους. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο κατά την έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξει μελλοντικό διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, εκτός από:

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

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

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

3.11 Παροχές σε εργαζομένους

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομική θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσιμων 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, αντανakλά 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 η Εταιρεία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Η Εταιρεία 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 η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρεία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

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

Οι προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας 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 η Εταιρεία 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. Η Εταιρεία 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 η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο. μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Έσοδα από τόκους

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

Έσοδα από μερίσματα

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

3.15 Διανομή μερισμάτων

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

3.16 Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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

3.17 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

α) Πιστωτικός Κίνδυνος

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

Σχετικά με τις απαιτήσεις από την μίσθωση του τροχαίου υλικού, πιστωτικός κίνδυνος δεν υφίσταται καθότι η απαίτηση κατά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. κατά την 31.12.2022 ποσού € 41.658.721 (31.12.2021: € 32.463.881) 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 διακόμενης 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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος κτίσεως 01.01.2021	2.172.196	35.155	277.593	2.484.944
Προσθήκες χρήσης	0	0	9.969	9.969
Κόστος κτίσεως 31.12.2021	2.172.196	35.155	287.562	2.494.913
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2021	-788.108	-35.155	-253.720	-1.076.983
Αποσβέσεις χρήσης	-106.996	0	-11.019	-118.015
Σωρευμένες αποσβέσεις 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
Κόστος κτίσεως 01.01.2022	2.172.196	35.155	287.562	2.494.913
Προσθήκες χρήσης	6.271	0	125.611	131.882
Κόστος κτίσεως 31.12.2022	2.178.467	35.155	413.173	2.626.795
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2022	-895.104	-35.155	-264.739	-1.194.998
Αποσβέσεις χρήσης	-106.662	0	-13.195	-119.857
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	-1.001.766	-35.155	-277.934	-1.314.855
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	1.176.701	0	135.239	1.311.940

ΟΜΙΛΟΣ	Κτίρια - γήπεδα - τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
Κόστος κτίσεως 01.01.2021	2.172.196	35.155	277.593	2.484.944
Προσθήκες χρήσης	2.750	0	9.969	9.969
Κόστος κτίσεως 31.12.2021	2.174.946	35.155	287.562	2.494.913
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2021	-788.108	-35.155	-253.720	-1.076.983
Αποσβέσεις χρήσης	-106.996	0	-11.019	-118.015
Σωρευμένες αποσβέσεις 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 € 1.125.128 (2020: € 1.229.087) 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. Άυλες ακινητοποιήσεις

ΕΤΑΙΡΕΙΑ & ΟΜΙΛΟΣ	Λογισμικά προγράμματα	Κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα συντήρησης και αξιοποίησης τροχαίου υλικού	Σύνολα
Κόστος κτίσεως 01.01.2021	36.951	396.119	433.070
Προσθήκες χρήσης	0	346.311	346.311
Κόστος κτίσεως 31.12.2021	36.951	742.430	779.381
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2021	-27.537	-1.440	-28.977
Αποσβέσεις χρήσης	-3.417	-19.806	-23.223
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2021	-30.954	-21.246	-52.200
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	5.997	721.184	727.181
ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Κόστος κτίσεως 01.01.2022	36.951	742.430	779.381
Προσθήκες χρήσης	17.047	2.280.949	2.297.996
Κόστος κτίσεως 31.12.2022	53.998	3.023.379	3.077.377
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2022	-30.954	-21.246	-52.200
Αποσβέσεις χρήσης	-4.580	-39.372	-43.952
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	-35.534	-60.618	-96.152
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	18.464	2.962.761	2.981.225

6. Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων

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
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρηση επενδυτικών ακινήτων	52.353.510
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	2.282.970
Υπόλοιπο 31.12.2022	131.718.678

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αφορούν το ακίνητο του Θριασίου Πεδίου, του οποίου η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα, αλλά και αναγνωρισθέντων και αποτιμηθέντων όπως την ημερομηνία ισολογισμού δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επενδυτικών ακινήτων.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αναγνώρισε νέα περιουσιακά στοιχεία, των οποίων η εύλογη αξία της πλήρους κυριότητας αποτιμήθηκε σε € 65.441.888 (συγκριτική χρήση 2021: € 21.066.805). Στα ακίνητα αυτά (οικοπεδικές εκτάσεις, ακίνητα σιδηροδρομικών σταθμών, μηχανοστασίων μισθωμένων στην HELLENIC TRAIN ΑΕ κα.) η Εταιρεία δεν έχει την πλήρη κυριότητα αλλά δικαίωμα 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, δηλαδή € 52.353.510 (συγκριτική

χρήση 2021: € 16.853.444), λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν έχει δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα 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.

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 εποπτευόμενα 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 2016 υποβλήθηκε εμπρόθεσμα στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. η προσφορά της Ένωσης εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε».

Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2017 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάσθηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το 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 30.07.2018 και διαβιβάσθηκε μαζί με όλο τον φάκελο του έργου στο Ελληνικό Κοινοβούλιο προς κύρωση. Κατόπιν συνεδριάσεων στη Βουλή δημοσιεύθηκε τελικώς στις 13.11.2018 ο κυρωτικός Νόμος της σύμβασης παραχώρησης. Οι 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 30.03.2022 και κυρώθηκε από τη Βουλή των Ελλήνων το Νοέμβριο 2022. Ο Παραχωρησιούχος προχώρησε στην εκπόνηση αναθεωρημένου Masterplan το οποίο, κατόπιν της γνώμης του Ανεξάρτητου Μηχανικού κατατέθηκε προς έγκριση στη ΓΑΙΑΟΣΕ το Φεβρουάριο 2023.

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>			
Εγγυήσεις	13.279	12.056	12.056
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.100.051	1.267.957	1.267.957
Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	1.113.330	1.280.013	1.280.013
<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>			
Πελάτες	53.386.363	39.717.910	39.717.910
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-8.072.931	-8.072.931	-8.072.931
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	45.313.432	31.644.979	31.644.979
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	72.821	64.903	136.869
Ελληνικό Δημόσιο - λοιπές απαιτήσεις	626.816	13369	13369
Χρεώστες διάφοροι	71.070	136.869	64.903
Έξοδα επομένων χρήσεων	680.548	24.977	24.977
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις	-139.076	-139.076	-139.076
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	1.312.179	101.042	101.042
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	46.625.611	31.746.021	31.746.021

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών της Εταιρείας ποσού € 45.667.326 (31.12.2021: € 32.463.881) αντιπροσωπεύει κατά € 33.425.829 (31.12.2021: € 27.306.880) απαιτήσεις από την HELLENIC TRAIN (πρώην ΤΡΑΙΝΟΣΣΕ Α.Ε.) και κατά € 4.008.605 (31.12.2021: € 0) δεδουλευμένα έσοδα από την HELLENIC TRAIN από την μίσθωση του Τροχαίου Υλικού, βάσει του άρθ. 8 του Ν. 3891/2010. Τέλος, οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων της HELLENIC TRAIN ανέρχονται σε € 8.232.892 (31.12.2021: € 5.157.001).

Το υπόλοιπο ποσό € 7.719.037 (31.12.2021: € 7.254.029) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην ΓΑΙΑΟΣΣΕ βάσει του Ν. 3891/2010.

Οι εν λόγω απαιτήσεις εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν από την Εταιρεία εντός της επόμενης χρήσης 2023.

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

<u>31.12.2021</u>	<u>Εμπορικές απαιτήσεις</u>	<u>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</u>
Δημόσιο	305.929	183.773
Ιδιώτες	39.411.981	7.889.158
Σύνολο	39.717.910	8.072.931
<u>31.12.2022</u>	<u>Εμπορικές απαιτήσεις</u>	<u>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</u>
Δημόσιο	291.706	183.773
Ιδιώτες	53.094.657	7.889.158
Σύνολο	53.386.363	8.072.931

Για τους μισθωτές ακινήτων που αδυνατούν να εξοφλήσουν τις οφειλές τους στους συμφωνηθέντες χρόνους, η εταιρεία προβαίνει όπου κρίνει απαραίτητο, σε διακανονισμούς - ρυθμίσεις σε μεγάλο αριθμό δόσεων. Το μέρος

των δόσεων που θα εισπραχθεί μετά την 01.01.2023 κατά την 31.12.2022 συνολικού ποσού € 1.100.051 (31.12.2021: € 1.267.957) 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 01.01.2021	0	-8.072.931	-139.075	-8.212.006
Υπόλοιπο 31.12.2021	0	-8.072.931	-139.075	-8.212.006
Υπόλοιπο 31.12.2022	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>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
Ταμείο	1.994	436	436
Καταθέσεις σε τράπεζες όψεως	46.109.454	48.188.481	48.188.481
Καταθέσεις σε τράπεζες προθεσμίας	25.000.000	25.000.000	25.000.000
Σύνολο	71.111.448	73.188.917	73.188.917

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο από τα διαθέσιμα ανέρχεται σε € 71.109.454 (2021: € 73.188.481).

Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Πιστωτικός Κίνδυνος

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2022, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή προβλέψεων (συγκριτική χρήση 2021: καμία αλλαγή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2022 ήταν € 8.072.931 (31.12.2021: € 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31.12.2022 ανέρχονταν σε € 53.386.363, ενώ στις 31.12.2021 σε € 39.717.910. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 19.960.534 στις 31/12/2022 και € 12.411.030 στις 31/12/2021. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες αφορά χρονική υστέρηση μεταξύ της αναγνώρισης μιας απαίτησης στα βιβλία της Εταιρείας και της χρονικής στιγμής της εξόφλησης της από τον πελάτη.

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

10. Αποθεματικά

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΟΜΙΛΟΣ
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Τακτικό αποθεματικό	3.479.084	3.479.084	3.479.084
Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων	-12.582.351	-25.431.046	-25.431.046
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	74.666.702	33.830.964	33.830.964
Αφορολόγητο αποθεματικό	43.337.016	43.337.016	43.337.016
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού	-8.582	-10.700	-10.700
Αποθεματικό μετάβασης σε ΔΛΠ	0	12.848.696	12.848.696
Σύνολο	108.891.870	68.054.014	68.054.014

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.

Το τακτικό αποθεματικό εμφανίζεται αμετάβλητο εντός της χρήσης 2022, επειδή η Τακτική Γενική Συνέλευση του Μετόχου για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021 έγινε εντός του Ιανουαρίου 2023, οπότε και το τακτικό αποθεματικό μεταβλήθηκε κατά € 1.185.366.

Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων

Το αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων αφορά τις διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, κυρίως από τη μεταβολή της αξίας του οικοπέδου της Εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής.

Κατά την 31.12.2022 στο αποθεματικό αυτό μεταφέρθηκε και το Αποθεματικό μετάβασης σε ΔΛΠ, όπου εμφανίζονταν μέχρι πρότινος και η αρχική αναγνώριση της εύλογης αξίας του Θριασίου πεδίου.

Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος

Το αποθεματικό αυτό αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάστηκαν στην Εταιρεία βάσει του νόμου 4111/2013, η διαδικασία αρχικής αναγνώρισής και λογιστικοποίησής 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 την Εταιρεία 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 απότερο 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.

Το αφορολόγητο αποθεματικό εμφανίζεται αμετάβλητο εντός της χρήσης 2022, επειδή η Τακτική Γενική Συνέλευση του Μετόχου για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021 έγινε εντός του Ιανουαρίου 2023, οπότε και το αφορολόγητο αποθεματικό μεταβλήθηκε κατά € 13.334.467.

Αποθεματικό μετάβασης σε Δ.Α.Π.

Το αποθεματικό αυτό αφορά διαφορές αναπροσαρμογής ποσού € 12.848.696, που αντιπροσωπεύουν την υπεραξία του οικοπέδου της εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής που προέκυψε την χρήση 2006 κατά την μετάβαση σε Δ.Α.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.

Κατά την 31.12.2022 το αποθεματικό αυτό μεταφέρθηκε στο Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων, όπου εμφανίζεται και η λοιπή μεταβολή της εύλογης αξίας του Θριασίου πεδίου.

11. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Αναβαλλόμενος φόρος
01.01.2022 - 31.12.2022

Πρόβλεψη αφυπηρέτησης
προσωπικού
Διαφορά λογιστικής και
φορολογικής βάσης επενδυτικών
ακινήτων
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων
Διαφορά φορολογικών και
λογιστικών αποσβέσεων

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση / (Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση / (Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	Χρέωση / (Πίστωση) απευθείας στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
5.525	1.525	-597	0	6.452
-9.192.082	-502.255	0	-11.517.772	-21.212.109
1.806.640	0	0	0	1.806.640
-152.546	-22.708	0	0	-175.254
-7.532.463	-523.438	-597	-11.517.772	-19.574.270

Αναβαλλόμενος φόρος
01.01.2021 - 31.12.2021

Πρόβλεψη αφυπηρέτησης
προσωπικού
Διαφορά λογιστικής και
φορολογικής βάσης επενδυτικών
ακινήτων
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων
Διαφορά φορολογικών και
λογιστικών αποσβέσεων
Αναγνώριση άυλων περιουσιακών
στοιχείων

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση / (Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση / (Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	Χρέωση / (Πίστωση) απευθείας στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
4.512	1.028	-15	0	5.525
-3.375.243	-2.968.927	859.846	-3.707.758	-9.192.082
1.970.880	-164.240	0	0	1.806.640
-141.764	-10.782	0	0	-152.546
175	-175	0	0	0
-1.541.440	-3.143.096	859.531	-3.707.758	-7.532.463

ΟΜΙΛΟΣΑναβαλλόμενος φόρος
01.01.2021 - 31.12.2021

Πρόβλεψη αφυπηρέτησης
προσωπικού
Διαφορά λογιστικής και
φορολογικής βάσης επενδυτικών
ακινήτων
Πρόβλεψη επισφαλών
απαιτήσεων
Διαφορά φορολογικών και
λογιστικών αποσβέσεων

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση / (Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση / (Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	Χρέωση / (Πίστωση) απευθείας στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
4.512	1.028	-15	0	5.525
-3.375.243	-2.968.927	859.846	-3.707.758	-9.192.082
1.970.880	-164.240	0	0	1.806.640
-141.589	-10.957	0	0	-152.546
-1.541.440	-3.143.096	859.531	-3.707.758	-7.532.463

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

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΟΜΙΛΟΣ
	Κατά την 31.12.2022	Κατά την 31.12.2021	Κατά την 31.12.2021
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	-825.077	-753.996	-753.996
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	-523.438	-3.143.095	-3.143.095
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	0	-108.614	-108.614
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	-1.348.514	-4.005.704	-4.005.704

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

Φόρος Εισοδήματος	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		ΟΜΙΛΟΣ
	Κατά την 31.12.2022	Κατά την 31.12.2021	Κατά την 31.12.2021
Κέρδη προ Φόρων	<u>20.463.006</u>	<u>27.713.023</u>	<u>27.774.409</u>
	<u>22%</u>	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	-4.501.861	-6.096.865	-6.110.370
Φόρος από Απαλλασσόμενα Έσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Άρθρ. 46 ν.4172/2013)	3.165.851	2.933.583	2.933.583
Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	-12.504	19.963	33.468
Μεταβολή φορολογικού συντελεστή	0	-753.771	-753.771
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	0	-108.614	-108.614
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	-1.348.514	-4.005.704	-4.005.704

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 4799/2021 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων ανέρχεται σε 22% για τα εισοδήματα φορολογικού έτους 2021 και εφεξής. Επίσης, σύμφωνα με τον προαναφερόμενο Νόμο, έχει μειωθεί στο 80% ο συντελεστής της προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων.

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 2021, 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 άρθρου 65Α παρ.1 του Ν. 4174/2013, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές. Σύμφωνα με την εγκύκλιο Π.Ο.Λ. 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 2022, 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 2022. 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 2021.

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 2022 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 2022.

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.

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ & ΟΜΙΛΟΣ
	31/12/2022	31/12/2021
Μεταβολές στην υποχρέωση ισολογισμού		
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά την αρχή της χρήσης	25.120	20.516
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	6.926	4.674
Ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-2.716	-70
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	29.330	25.120
Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης		
Παρούσα αξία της υποχρέωσης την αρχή της χρήσης	25.120	20.516
Δαπάνη τόκου	151	123
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	6.775	4.551
Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση	-2.716	-70
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	29.330	25.120

Ποσά καταχωρημένα στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπές αναλύσεις

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ & ΟΜΙΛΟΣ
	31/12/2022	31/12/2021
<u>Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</u>		
Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης	29.330	25.120
Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης	29.330	25.120
<u>Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά το τέλος χρήσης</u>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	6.775	4.551
Δαπάνη τόκου	151	123
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	6.926	4.674
<u>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα (OCI)</u>		
Ποσό που καταχωρείται στο OCI	-2.716	-70
Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	-2.537	0
Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	-179	-70
Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στο OCI	11.001	13.717
Συνολική Διάρκεια	8,34	8,77

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

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΟΜΙΛΟΣ
	31.12.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	1.001.194	984.398
Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 8 παρ. 8, Ν.3891/2010	31.560.708	31.560.708
Σύνολο	32.561.902	32.545.106

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 31.560.708 (2021: € 31.560.708) αντιπροσωπεύει τα εισπραχθέντα μισθώματα για το τροχάιο 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.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή έναντι της HELLENIC TRAIN Α.Ε. (πρώην ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.) από την οποία ζητά την επιδίκαση του ποσού € 5.1εκάτ. πλέον ΦΠΑ €1,2εκάτ., για πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την χρήση 2017, ποσό το οποίο είχε απομειώσει το Ειδικό αποθεματικό του άρθρ. 8 παρ. 8, Ν.3891/2010. Η αγωγή έχει συζητηθεί την 27.04.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2021</u>
Προμηθευτές	1.867	5.098	5.098
Προκαταβολές Πελατών	94.124	182.524	182.524
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	95.991	187.622	187.622
Πιστωτές διάφοροι	298.401	162.123	162.122
Μερίσματα πληρωτέα	2.251.044	4.251.044	4.251.044
Ασφαλιστικές εισφορές	9.575	7.658	7.658
Λοιποί φόροι & τέλη	269.228	963.958	963.958
Δεδουλευμένα έξοδα	196.346	176.267	176.267
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	15.046	4.729	4.729
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	3.039.640	5.565.778	5.565.778
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	8.446	17.738	17.738
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	452.837	312.145	312.145
Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	3.596.914	6.083.283	6.083.283

15. Κύκλος εργασιών

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	<u>01.01 - 31.12.2022</u>	<u>01.01 - 31.12.2021</u>	<u>01.01 - 31.12.2021</u>
Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/2010	14.927.833	13.746.309	13.746.309
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	334.509	360.630	360.630
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	5.600.495	4.641.115	4.641.115
Σύνολο	20.862.837	18.748.054	18.748.054

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού ποσού € 14.599.432 αντιπροσωπεύουν τα έσοδα που τιμολογήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προς την HELLENIC TRAIN (πρώην ΤΡΑΙΝΟΣΕ) για το έτος 2022 (2021: € 13.561.331). 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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

01.01 – 31.12.2022	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-288.347	-110.998	-44.649	-443.994
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-777.597	-317.048	-207.508	-1.302.153
Παροχές τρίτων	-83.218	-41.609	-41.609	-166.436
Λοιποί φόροι - τέλη	-260.020	-130.010	-130.010	-520.040
Διάφορα έξοδα	-61.062	-30.532	-30.531	-122.124
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	-116.529	-35.467	-29.246	-181.242
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-26.270	-13.135	-13.135	-52.540
Σύνολο	-1.613.043	-678.799	-496.688	-2.788.529

01.01 – 31.12.2021	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-308.721	-118.739	-47.495	-474.955
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-851.949	-195.861	-56.845	-1.085.155
Παροχές τρίτων	-24.637	-12.319	-12.319	-49.275
Λοιποί φόροι - τέλη	-60.204	-30.102	-30.102	-120.408
Διάφορα έξοδα	-68.901	-34.452	-34.452	-137.805
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	-95.949	-35.036	-28.964	-159.949
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-3.876	-1.938	-1.938	-7.752
Σύνολο	-1.414.237	-428.447	-212.115	-2.035.299

ΟΜΙΛΟΣ

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

17. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2021
Επιδότησεις εξόδων	10.697	219.398	219.398
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	1.402	0	0
Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων	56.340	54.471	54.471
Έκτακτα κέρδη	21.525	1.343	1.343
Σύνολο	89.964	275.212	275.212

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>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2021
Μισθοί και Ημερομίσθια	-355.422	-377.613	-377.613
Εργοδοτικές εισφορές	-74.128	-80.352	-80.352
Λοιπές παρεπόμενες παροχές προσωπικού	-6.774	-12.439	-12.439
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	-7.670	-4.551	-4.551
Έξοδα Μισθοδοσίας - Προσωπικού	-443.994	-474.955	-474.955
Αριθμός εργαζομένων (μέσος όρος)	16	16	16
Έξοδα Μισθοδοσίας ανά εργαζόμενο	-27.749	-29.685	-29.685

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2021
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	14.460	67.505	67.505
Τόκοι καταθέσεων όψεως	40.378	69.646	69.646
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	54.838	137.151	137.151
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	-3.150	-2.338	-2.338
Δαπάνη αναλογιστικής μελέτης	-151	-123	-123
Δαπάνη χρηματοδοτικών μισθώσεων	-595	-1.371	-1.371
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	-3.896	-3.832	-3.832
Σύνολο χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων	50.942	133.319	133.319

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ποσά σε ευρώ (€) εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά

20. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>		<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>
	01.01 - 31.12.2022	01.01 - 31.12.2021	01.01 - 31.12.2021
Φορολογικά πρόστιμα	-11.592	-8.566	-8.566
Λοιπά Έξοδα	0	-57.516	-15.630
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	-4.311	-13.535	-13.535
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	-19.274	-174.380	-174.380
Σύνολο	-35.177	-253.997	-212.111

21. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Το Δ.Σ. το οποίο εκλέχθηκε και ορίστηκε στις 20.04.2023, περιλαμβάνει 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύθεση:

Κωνσταντίνος Κεσεντές

Πρόεδρος

Ιωάννα Δούνια

Διευθύνουσα Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)

Βασίλειος Αλεβιζάκος

Μέλος

Νικόλαος Ζέρβας

Μέλος

Χριστίνα-Διονυσία Σαραντίδου

Μέλος

Αθανάσιος Χονδρογιάννης

Μέλος

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2022 – 31.12.2022 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΣΕ Α.Ε. στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 89.944 (έτος με 31.12.2021: € 95.194), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 17.863 (έτος με 31.12.2021: € 17.970).

Στις 24 Ιουνίου 2021 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση στη μητρική εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΣΕ Α.Ε. των θυγατρικών της «ΓΑΙΑΟΣΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ», «ΓΑΙΑΟΣΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και «ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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 31.12.2022 ανέρχονται σε € 11.441.195 (31.12.2021: € 11.370.097).

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 η απαίτηση 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 2022 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, 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 30.03.2022 και κυρώθηκε από τη Βουλή των Ελλήνων το Νοέμβριο 2022. Ο Παραχωρησιούχος προχώρησε στην εκπόνηση αναθεωρημένου Masterplan το οποίο, κατόπιν της γνώμης του Ανεξάρτητου Μηχανικού κατατέθηκε προς έγκριση στη ΓΑΙΑΟΣΕ το Φεβρουάριο 2023. Το αναθεωρημένο Masterplan εγκρίθηκε, υπό προϋποθέσεις, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή έναντι της HELLENIC TRAIN Α.Ε. (πρώην ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε.) από την οποία ζητά την επιδίκαση του ποσού € 5,1 εκατ. πλέον ΦΠΑ €1,2 εκατ., για πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την χρήση 2017, ποσό το οποίο είχε απομειώσει το Ειδικό αποθεματικό του άρθρ. 8 παρ. 8, Ν.3891/2010. Η αγωγή έχει συζητηθεί την 27.04.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Σχετικά με τις σωρευμένες οφειλές της HELLENIC TRAIN, στις 15/5/2023 απεστάλη εξώδικο με το οποίο η ΓΑΙΑΟΣΕ καλεί την Hellenic Train να προβεί στην αποπληρωμή της οφειλής, προσαυξημένη με τον νόμιμο τόκο υπερημερίας, εντός 30 ημερολογιακών ημερών.

Δεν υπάρχει άλλο γεγονός με σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας, που έλαβε χώρα ή ολοκληρώθηκε μετά την 31.12.2022.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

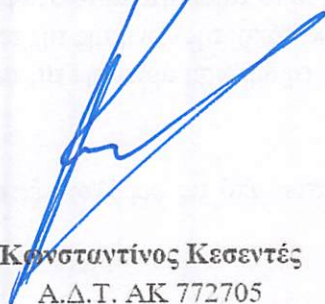
Ποσά σε ευρώ (€) εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά

24. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 7 Ιουνίου 2023.

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2023

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

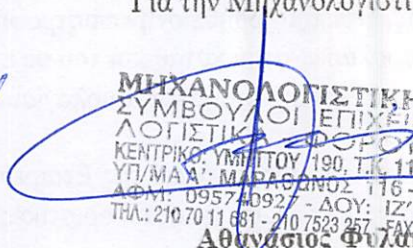


Κωνσταντίνος Κεσεντζής
Α.Δ.Τ. ΑΚ 772705

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος



Ιωάννα Δούνια
ΑΔΤ ΑΖ 048114

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

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΣΤΙΚΗ Ε.Π.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ - ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΑ
ΚΕΝΤΡΙΚΟ: ΥΜΙΛΤΟΥ 190, Τ.Κ. 11636 ΑΘΗΝΑ
ΥΠ/ΜΑ Α': ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ 116 - Ν. ΜΑΚΡΗ
ΑΦΜ: 095740927 - ΔΟΥ: ΙΖ' ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ: 210 70 11 681 - 210 7523 257 - FAX: 210 70 19 959
Αθανάσιος Φυλάκτος
Λογιστής Α' Τάξης
Α.Δ.Τ. Χ 598054