Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.09.28 14:47:03 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,28/09/2025
Αριθ. Πρωτ.:3762234

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΑΙΑΟΣΕ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **004567401000**.

Την **28/09/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5537062,** οι εγκεκριμένες από την 08/09/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», το διακριτικό τίτλο «ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ» και αριθμό ΓΕΜΗ **004567401000**, για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

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

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της χρήσης 2024
(1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
Λογιστικά Πρότυπα όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)

Αθήνα, 16/07/2025

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
Λ. Λιοσίων 301 – ΤΚ 10445 Αθήνα
Γ.Ε.ΜΗ. : 4567401000

Πίνακας Περιεχομένων

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01/01/2024-31/12/2024 3

Β Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 13

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 16

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 16

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ 17

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 18

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 19

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 20

1. Γενικές πληροφορίες 20
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών 23
3. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές 26
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 39
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 41
6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια 43
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 43
8. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 44
9. Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων 44
10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 45
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 45
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 46
13. Μετοχικό κεφάλαιο 46
14. Αποθεματικά 46
15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις) 48
16. Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού 49
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 50
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 50
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 51
20. Κύκλος εργασιών 51
21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία 52
22. Κόστος μισθοδοσίας 52
23. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως 52
24. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) 53
25. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως 53
26. Φόρος Εισοδήματος 53

27. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη....54
28. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις....55
29. Μεταγενέστερα γεγονότα....56
30. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων....57

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01/01/2024-31/12/2024

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2024.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 του Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, υποβάλλουμε συνημμένα για έγκριση την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 23ης εταιρικής χρήσης 2024 (01/01/2024 – 31/12/2024) της Εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ -ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής «η Εταιρεία») καθώς και τις σημειώσεις που τις συνοδεύουν και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, ενώ οι αντίστοιχες σημειώσεις παρέχουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων της Εταιρείας.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

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

Η Εταιρεία αρχικά δραστηριοποιείτο στην εκπόνηση 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 από τον ΟΣΕ ΑΕ στο Ελληνικό Δημόσιο, το σύνολο των μετοχών της ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ (αξίας € 42.149.200), με ισόποση μείωση του χρέους του ΟΣΕ ΑΕ προς το Δημόσιο.

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

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.

Δραστηριότητες ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Το 2024 η ΓΑΙΑΟΣΕ σταθεροποίησε τα έσοδά της στα επίπεδα του 2023, καταγράφοντας μια οριακή αύξηση της τάξεως του 0,8% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, αλλάζοντας το μίγμα των εσόδων και αυξάνοντας την συνεισφορά του κλάδου των ακινήτων.

I. Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου:

Μετά την υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και της παραχωρησιούχου εταιρείας (ΘΕΚ Α.Ε.) και την κύρωσή της με Νόμο τον Νοέμβριο του 2022, η ΘΕΚ ξεκίνησε τις διαδικασίες αδειοδότησης για τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (Ν. 4982/2022) αρχής γενομένης από την εκπόνηση αναθεωρημένου master plan, το οποίο εγκρίθηκε υπό προϋποθέσεις από το ΔΣ της ΓΑΙΑΟΣΕ τον Φεβρουάριο του 2023. Στις 31-10-2023 η ΘΕΚ υπέβαλλε αίτημα στις αρμόδιες αρχές για ανάπτυξη και ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας, ενώ παράλληλα η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας έχει διαβιβάσει τον φάκελο περιβαλλοντικής αδειοδότησης στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΥΠΕΝ. Επιπλέον, είναι σε εξέλιξη η τροποποίηση (α) των Χρηματοδοτικών Συμβάσεων και (β) της Σύμβασης Μελέτης – Κατασκευής καθώς και η προετοιμασία του αιτήματος άντλησης πόρων χρηματοδότησης της επένδυσης μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

II. Αξιοποίηση π. Στρατοπέδου Γκόνου:

Στη Βόρεια Ελλάδα, το πρώην στρατόπεδο «Γκόνος», έκτασης 672 στρεμμάτων, αποτελεί ένα ακίνητο με ιδιαίτερα αξία, δεδομένου ότι η εγγύτητά του με τον λιμένα Θεσσαλονίκης, την Εγνατία οδό και την παρακείμενη σιδηροδρομική υποδομή, καθώς και η γειτνίασή του με τα Βαλκάνια, του προσδίδουν σημαντικά γεωστρατηγικά χαρακτηριστικά.

Η αξιοποίησή του έχει ενταχθεί με απόφαση της Κυβερνητικής Επιτροπής, στο πρόγραμμα «Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας

Το Υπερταμείο, είναι ο φορέας που έχει αναλάβει την υλοποίηση της διαγωνιστικής διαδικασίας παραχώρησης του δικαιώματος εκμετάλλευσης του ακίνητου.

Έχει ολοκληρωθεί η πρώτη φάση που αφορά την υποβολή δικαιολογητικών των υποψήφιων και αναμένεται η έναρξη της πρόσκλησης σε των υποψήφιων επενδυτών σε ανταγωνιστικό διάλογο.

III. Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Θεσσαλονίκης:

Σε συνέχεια εκπόνησης σχετικών μελετών (Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης και ΣΜΠΕ) τα προηγούμενα έτη και εκπόνησης από χρηματοοικονομικό σύμβουλο το έτος 2023 προμελέτης βιωσιμότητας για την αξιολόγηση σεναρίων βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου, η ΓΑΙΑΟΣΕ, στα τέλη του έτους 2024 προέβη σε ανοικτό διαγωνισμό για την ανάθεση σε τεχνικό σύμβουλο της ολοκλήρωσης των σχετικών διαδικασιών και την υποστήριξη στον μελλοντικό διαγωνισμό του ακινήτου. Η ανάθεση ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο 2025 και στο πλαίσιο αυτής, δημοσιεύεται Πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό για την εκδήλωση μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος με σκοπό τη συλλογή προτάσεων για τις ανάγκες ωρίμανσης του ακινήτου, τον τρόπο κατασκευής και ανάπτυξης, καθώς και το προτεινόμενο μείγμα χρήσεων.

IV. Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Πειραιά:

Όπως και για τον ΣΣ Θεσσαλονίκης, μετά τις μελέτες που έχουν εκπονηθεί τα προηγούμενα έτη η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην αντίστοιχη ανάθεση (Ιούνιος 2025) για υπηρεσίες τεχνικού συμβούλου και τη δημοσίευση Πρόσκλησης εκδήλωσης μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος.

IV. Κανονισμός Αξιοποίησης ακινήτων

Τον Δεκέμβριο 2024 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΓΑΙΑΟΣΕ, η πρώτη έκδοση του Κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Πωλήσεων Ανταλλαγών και Αντιπαροχών με σκοπό την έγκυρη και έγκαιρη ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών.

Διαχείριση Τροχαίου Υλικού

Με το άρθρο 25 του Ν. 4111/2013, 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 HELLENIC TRAIN A.E.. 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 2024 η ΓΑΙΑΟΣΕ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του Ν.3891/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του Ν.4425/2016, εξέδωσε έξι (6) τιμολόγια προς την HELLENIC TRAIN A.E., συνολικής αξίας € 13.954.960 προ ΦΠΑ (2023: € 14.233.207 προ ΦΠΑ). Επιπλέον, τιμολογήθηκαν αποζημιώσεις Τροχαίου Υλικού προς την Hellenic Train A.E. ποσού €964.013 (2023 €723.009) προ ΦΠΑ.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ σύναψε σύμβαση εκμίσθωσης κινητήριου Τροχαίου Υλικού με την εταιρεία Rail Cargo Logistics Goldair ΑΕ στις 15/12/2018, η οποία ενεργοποιήθηκε το 2019. Παράλληλα, κατά το 2021 συνέχισε να αναζητά πιθανούς νέους εκμισθωτές που θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο Ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών. Συνολικά για τη χρήση του 2024 εκδόθηκαν τιμολόγια μίσθωσης τροχαίου υλικού για την χρήση 2024 προς άλλους πελάτες πλην HELLENIC TRAIN A.E., συνολικής αξίας € 364.078 (2023: € 433.767 προ ΦΠΑ).

Με βάση τον πρόσφατο νομό 5167/2024 προβλέπεται η μεταβίβαση της δραστηριότητας του Τροχαίου Υλικού στον νέο φορέα «Ελληνικοί Σιδηρόδρομοι Α.Ε.. Για την ενεργοποίηση του νέου νόμου απαιτείται η έκδοση της σχετικής Κοινής Υπουργικής απόφασης.

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 Εταιρία.

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.

Εντός του 2024 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 127χιλ. Kwh έναντι 124χιλ. Kwh το 2023 και ετήσια έσοδα περίπου € 52χιλ. έναντι περίπου € 50χιλ. το 2023.

(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.

Εντός του 2024 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 1.264χιλ. Kwh έναντι 955χιλ. Kwh το 2023 και ετήσια έσοδα περίπου € 335χιλ. για το 2024, έναντι περίπου € 253χιλ. το 2023.

Διαχείριση μισθώσεων ακινήτων

Τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης κατά € 432.858 και διαμορφώθηκαν σε € 7.183.224 έναντι € 6.750.365 κατά το προηγούμενο έτος, λόγω αναπροσαρμογής μισθωμάτων υπαρχουσών συμβάσεων μίσθωσης καθώς και σύναψη νέων συμβάσεων εντός της χρήσης.

ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (ΔΣ) είναι σύμφωνη με τα ισχύοντα περί Εκτελεστικών και μη Εκτελεστικών Μελών.

Το Δ.Σ. το οποίο εκλέχθηκε και ορίσθηκε στις 02.08.2024, περιλαμβάνει 2 Εκτελεστικά Μέλη και 4 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύνθεση:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**	**Λήξη θητείας**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος	19/04/2026
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)	19/04/2026
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026

Την 2/8/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του μετόχου της Εταιρείας με θητεία έως 19/4/2026.

Μετά την προκήρυξη βάσει του ν.4972/2022 (ΦΕΚ 181/23-09-2022) για την κάλυψη της θέσης του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και Κινδύνων, και ειδικότερα με βάση τις διατάξεις του άρθρου 37, η θέση καλύφθηκε με την πρόσληψη του κ. Γονιδάκη Φραγκίσκου τον Δεκέμβριο του 2023.

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση κύκλο εργασιών € 21.888.680 έναντι € 21.720.906 στην συγκριτική περίοδο. Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε €2.051.893 έναντι € 1.473.948 το 2023. Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης ανήλθαν σε € 900.741 και € 733.626 αντίστοιχα έναντι € 653.444 και € 526.912. Στα αποτελέσματα της χρήσης λογίσθηκε κέρδος € 4.661.422 από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων έναντι € 1.631.629 το 2023. Τα αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων διαμορφώθηκαν σε € 24.679.038 έναντι € 20.673.463 το 2023.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

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

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο Ενεργητικού	155.614.772 / 327.844.036	47%	136.977.339 / 295.332.586	46%
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	3.888.823 / 327.844.036	1%	4.114.126 / 295.332.586	1%

**Δεν περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα.*

Ο δείκτης που ακολουθεί δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	31.12.2024		31.12.2023	
Καθαρή Θέση / Σύνολο Υποχρεώσεων	264.244.331 / 63.599.705	415%	233.604.648 / 61.727.938	378%

Οι δείκτες που ακολουθούν δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2024		31.12.2023	
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	63.599.705 / 327.844.036	19%	61.727.938 / 295.332.586	21%
Καθαρή Θέση / Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	264.244.331 / 327.844.036	81%	233.604.648 / 295.332.586	79%

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	155.614.772 / 4.825.195	3.225%	136.977.339 / 4.793.054	2.858%

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	26.536.817	121%	21.540.380	99%
Κύκλος εργασιών	21.888.680		21.720.906	

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

	31.12.2024		31.12.2023	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	26.536.817	10%	21.540.380	9%
Καθαρή Θέση	264.244.331		233.604.648	

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Μικτά Αποτελέσματα	19.836.786	91%	20.246.957	93%
Κύκλος εργασιών	21.888.680		21.720.906	

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την απόδοση της Εταιρείας σε σχέση με τα έσοδα από υπηρεσίες.

	31.12.2024		31.12.2023	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων	24.999.249	114%	20.959.490	96%
Κύκλος εργασιών	21.888.680		21.720.906	

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

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

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

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.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως μεταβολές στα επιτόκια, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές και υποχρεώσεις από μισθώσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ, με αποτέλεσμα ο συναλλαγματικός κίνδυνος να είναι περιορισμένος.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2024, η Εταιρεία δεν προέβη σε μεταβολή των προβλέψεων (συγκριτικό έτος 2023: καμία μεταβολή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2024 ήταν € 8.072.931 (31.12.2023: € 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας στις 31.12.2024 ανέρχονταν σε € 81.835.605, ενώ στις 31.12.2023 σε € 72.627.031. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων που περιλαμβάνονται στις συνολικές απαιτήσεις, ανέρχονταν σε € 19.320.512 στις 31.12.2024 και € 18.253.850 στις 31.12.2023.

Οι απαιτήσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ, από την Hellenic Train που αποτελεί τον μεγαλύτερο πελάτη της ανήλθαν σε € 72.674.756 στις 31.12.2024 (31.12.2023 €63.287.201).

Επιπρόσθετα, στις 12/5/ 2025 υπογράφηκε συνυποσχετικό διαιτησίας μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και της HELLENIC TRAIN A.E., μέρος του οποίου αφορά την διευθέτηση οφειλών της Hellenic Train.

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.

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης απασχολούσε 18 εργαζόμενους (2023: 16 εργαζόμενοι).

ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α) Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» κατά την τρέχουσα οικονομική περίοδο.

Β) Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 ν. 4548/2018.

Δεν αποκτήθηκαν «ιδίες μετοχές» κατά την διάρκεια της τρέχουσας οικονομικής περιόδου.

Γ) Υποκαταστήματα της εταιρείας.

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Δεν υπάρχουν περιβαλλοντικά θέματα που να αφορούν την εταιρεία. Η εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την διάθεση των υπηρεσιών.

Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Με τον νέο νόμο Ν. 5167/2024 (ΦΕΚ Α' 207/20.12.2024) προβλέπεται η μεταβίβαση της διαχείρισης του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού από τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στη νεοσυσταθείσα Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε., διάδοχο σχήμα του ΟΣΕ Α.Ε, η οποία θα αποκτήσει νομική μορφή με τη συντέλεση της συγχώνευσης της εταιρείας ΕΡΓΟΣΕ Α.Ε. από την ΟΣΕ Α.Ε.. Με βάση τις διατάξεις του νόμου, προβλέπεται η μεταβίβαση του αποθεματικού που είχε σχηματιστεί για τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, αναιρουμένης της διαχειριστικής αμοιβής 10% που διατηρεί η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., καθώς και οι σχετικές υποχρεώσεις και συμβατικές σχέσεις.

Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της υπουργικής απόφασης του άρ. 10 παρ. 1 του Ν. 5167/2024 η νεοσυσταθείσα εταιρεία υπεισέρχεται αυτοδικαίως στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ως διαχειρίστριας του τροχαίου υλικού. Με την ίδια υπουργική απόφαση καθορίζονται και άλλες ρυθμίσεις για τη μεταβίβαση του τροχαίου υλικού και της διαχείρισης του.

Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της υπουργικής απόφασης , το ειδικό αποθεματικό υποχρεώσεων της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» προς το Ελληνικό Δημόσιο, που έχει σχηματιστεί, μετά την αφαίρεση της διαχειριστικής αμοιβής της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.», βάσει της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 3891/2010, περιέρχεται αυτοδικαίως στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.» μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού.

Μέχρι την περάτωση των διαδικασιών επίλυσης δικαστικών διαφορών, που σχετίζονται με την ως πρότινος διαχείριση του Τροχαίου Υλικού από την ΓΑΙΑΟΣΕ, το αφορολόγητο αποθεματικό της καθαρής θέσης της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» που έχει σχηματιστεί βάση του ν. 3891/2010, όπως ισχύει, και τυχόν κονδύλια αποτελεσμάτων που δεν έχουν αποθεματοποιηθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της Κοινής Υπουργικής Απόφασης και αφορούν στα έσοδα από τη μίσθωση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, παραμένουν ως κονδύλια χρηματοοικονομικών καταστάσεων της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού. Τυχόν δαπάνες που αφορούν την διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού και αναφέρονται σε χρόνο προγενέστερο από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της Υπουργικής Απόφασης καλύπτονται από τα ανωτέρω κονδύλια. Μετά την περάτωση των εν λόγω διαδικασιών, με την έκδοση ανέκκλητων εκτελεστών δικαστικών ή διαιτητικών αποφάσεων και την αφαίρεση των σχετικών εξόδων και υποχρεώσεων από τη διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού, καθώς και την παρακράτηση από την «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» αμοιβής διαχείρισης ίσης με [10%] πλέον ΦΠΑ επί του συνολικού ποσού δεδουλευμένων εσόδων από τη διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού για το χρονικό διάστημα μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ και μέχρι την περιέλευση της διαχείρισης στην εταιρεία «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.», το υπόλοιπο ποσό περιέρχεται, μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.», ως ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό από την μετάθεση δραστηριότητας της παραγράφου 1 του παρόντος.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά την χρήση 2024 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν θυγατρικές της ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
ΕΕΣΥΠ Α.Ε.	661.000	-
ΔΕΔΔΗΕ	-	9.000
ΔΕΗ	-	3.922
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	78
Σύνολο	**661.000**	**13.000**

Το ποσό των € 661.000 με το συνδεδεμένο μέρος πρώην ΤΑΙΠΕΔ (που συγχωνεύτηκε με την ΕΕΣΥΠ) αφορά εργασίες στο Στρατόπεδο Γκόνου που δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Έσοδα**	**Έξοδα**
ΔΕΗ	-	23.405
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	1.837
ΔΕΔΔΗΕ	-	370
Σύνολο	**-**	**25.612**

Αμοιβές μελών ΔΣ

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2024 – 31.12.2024 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 67.139 (31.12.2023: € 52.855), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 16.187 (31.12.2023: € 9.658).

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στο πλαίσιο διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και η HELLENIC TRAIN Α.Ε. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή των σχετικών διαφορών σε διαιτησία.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ προβάλλει συνολικές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις ύψους € 60,2 εκατ. για μισθώματα Τροχαίου υλικού και ακινήτων. Στις παραπάνω απαιτήσεις συμπεριλαμβάνονται και χρεώσεις αποζημίωσης χρήσης για 156 μονάδες τροχαίου υλικού, συνολικού ύψους €1,2 εκατ. (για το 2023) και €1,2 εκατ.(για το 2024). Η HELLENIC TRAIN έχει αμφισβητήσει τα δύο τελευταία ποσά, προβάλλοντας ότι είχε ασκήσει νόμιμο δικαίωμα επιστροφής των εν λόγω μονάδων, το οποίο δεν έγινε δεκτό από τη ΓΑΙΑΟΣΕ λόγω μη τήρησης των τεχνικών προϋποθέσεων. Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει διατηρήσει ρητή επιφύλαξη και έχει δηλώσει ότι δεν της έχουν παραδοθεί οι 156 μονάδες, παρόλο που κάλεσε τη HELLENIC TRAIN να τις παραδώσει. Επιπλέον των ανωτέρω απαιτήσεων η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει υπαγάγει στο συνυποσχετικό απαιτήσεις της από καταστροφή ή βλάβη του τροχαίου υλικού λόγω ατυχημάτων καθώς και από ζημίες ή φθορές και την απομείωση της αξίας των μονάδων ΤΥ ή της αξίας από απώλεια ΤΥ, για τις οποίες υποβλήθηκε αίτημα επιστροφής στόλου και ασκήθηκε μερική καταγγελία από τη HELLENIC TRAIN Α.Ε., ενώ μέχρι σήμερα δεν έχουν παραδοθεί στη ΓΑΙΑΟΣΕ οι μονάδες για τις οποίες καταγγέλθηκε η μίσθωση.

Επιπρόσθετα η HELLENIC TRAIN έχει προβάλλει απαιτήσεις ύψους € 21,1 εκατ. για συμπληρωματικές εργασίες συντήρησης.

Η διαδικασία διαιτησίας καλύπτει αποκλειστικά τις άνωθεν εκκρεμείς απαιτήσεις έως 31.12.2024 και δεν επεκτείνεται σε μελλοντικές απαιτήσεις.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για τη διαχειριστική χρήση 2024 ανήλθαν στο ποσό των € 26.536.817 (χρήση 2023: € 21.540.380). Μετά από την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € (2.347.684) (χρήση 2023: € (1.531.291)) και την αφαίρεση των μη πραγματοποιθέντων κερδών βάσει του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, ποσού € 4.661.422 (2023: € 1.631.629) τα κέρδη προς διανομή ανέρχονται στο ποσό των € 19.527.712 (χρήση 2023: € 18.377.460).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση του μετόχου, είναι το συνολικό ποσό των € 5.160.806 που απομένει μετά από την αφαίρεση από τα κέρδη της χρήσεως, των παρακάτω:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2024, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους 1.209.457 € και
2. την κράτηση ποσού για τον σχηματισμό του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού του Ν. 3891/2010, ύψους 16.818.871€.
3. την διανομή ποσού 1.000.000€ ως μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης.

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

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι καλείστε:

1. Να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 2024.
2. Να εγκρίνετε τον πίνακα διάθεσης κερδών σύμφωνα με την ως άνω πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Να εγκρίνετε την διαχείριση της εταιρικής χρήσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΣΕΝΤΕΣ
(ΑΔΤ) ΑΚ 772705

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ
ΑΔΤ (ΑΗ 510830)

Αθήνα, 16/07/2025

Β Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.
Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της 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 γνώμης

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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 28 και 29 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου αναφέρεται ότι οι Διοικήσεις των εταιρειών ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και HELLENIC TRAIN Α.Ε. προχώρησαν στην υπογραφή συνυποσχετικού, με σκοπό υπαγωγή των διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων, καθώς και συμβάσεις συντήρησης σε Διαιτησία. Επίσης στη σημείωση 28 αναφέρεται ότι η αγωγή που είχε ασκήσει η Εταιρεία έναντι της HELLENIC TRAIN Α.Ε. με την οποία ζητούσε την επιδίκαση του ποσού των € 5,1 εκατ. πλέον ΦΠΑ €1,2 εκατ., για πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την χρήση 2017, απορρίφθηκε πρωτοδίκως ως κατ' ουσίαν αβάσιμη ενώ η Εταιρεία άσκησε έφεση εντός της νόμιμης προθεσμίας, η συζήτηση επί της οποίας έχει προσδιορισθεί για τις 20/11/2025. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.
Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες..

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν.4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 16 Ιουλίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 28481

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε ευρώ	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	6	1.099.291	1.223.211
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	7	2.721.199	2.868.290
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	8	68.334	22.625
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων	9	167.414.425	153.199.145
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	10	926.016	1.041.975
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**172.229.264**	**158.355.247**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	11	73.762.675	64.554.101
Λοιπές Απαιτήσεις	11	716.130	682.539
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	12	81.135.967	71.740.698
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**155.614.772**	**136.977.339**
Σύνολο Ενεργητικού		**327.844.036**	**295.332.586**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	14	171.055.659	148.626.014
Τακτικό Αποθεματικό	14	6.620.629	5.620.175
Κέρδη εις νέον		44.418.843	37.209.259
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**264.244.331**	**233.604.648**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	34.522	28.340
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	27.471.383	24.322.899
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	44.871	12.028
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	31.223.735	32.571.617
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**58.774.511**	**56.934.884**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	18	212.432	98.099
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος		784.372	719.203
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	23.205	10.851
Λοιπές υποχρεώσεις	18	3.805.186	3.964.900
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**4.825.195**	**4.793.054**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**63.599.705**	**61.727.938**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**327.844.036**	**295.332.586**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

ποσά σε ευρώ	*Σημ.*	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Κύκλος Εργασιών	20	21.888.680	21.720.906
Κόστος Πωληθέντων	21	(2.051.893)	(1.473.948)
Μικτά κέρδη		**19.836.786**	**20.246.957**
Λοιπά Έσοδα	23	2.301.791	18.033
Έξοδα Διοίκησης	21	(900.741)	(653.444)
Έξοδα Διάθεσης	21	(733.626)	(526.912)
Λοιπά Έξοδα	25	(486.595)	(42.800)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων		4.661.422	1.631.629
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**24.679.038**	**20.673.463**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	1.865.090	871.176
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(7.311)	(4.259)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων		**26.536.817**	**21.540.380**
Φόρος εισοδήματος	26	(2.347.684)	(1.531.291)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους		**24.189.133**	**20.009.089**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα (καθαρά από φόρους)			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		(1.459)	6.435
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(1.459)**	**6.435**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**24.187.674**	**20.015.524**

*Τα στοιχεία της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται αναταξινομημένα όπως αναλύεται στη σημείωση 3.15.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά σε ευρώ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη /(Ζημίες) σε Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2023	**42.149.200**	**3.479.084**	**105.412.786**	**48.065.960**	**199.107.030**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	20.009.089	20.009.089
Αναλογιστικό Κέρδος	-	-	6.435	-	6.435
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**6.435**	**20.009.089**	**20.015.524**
Διανεμηθέντα μερίσματα	-	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	-	-	15.482.094	-	15.482.094
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	-	2.141.091	27.724.699	(29.865.790)	-
Υπόλοιπο την 31/12/2023	**42.149.200**	**5.620.175**	**148.626.014**	**37.209.259**	**233.604.648**
Υπόλοιπο την 1/1/2024	**42.149.200**	**5.620.175**	**148.626.014**	**37.209.259**	**233.604.648**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	24.189.133	24.189.133
Αναλογιστική Ζημία	-	-	(1.459)	-	(1.459)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**(1.459)**	**24.189.133**	**24.187.674**
Διανεμηθέντα μερίσματα	-	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	-	-	7.452.009	-	7.452.009
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	-	1.000.454	14.979.095	(15.979.549)	-
Υπόλοιπο την 31/12/2024	**42.149.200**	**6.620.629**	**171.055.659**	**44.418.843**	**264.244.331**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε ευρώ	Σημ.	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		**26.536.817**	**21.540.380**
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	6	146.065	116.652
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	157.480	155.935
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	8	16.666	13.441
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	16	4.311	7.260
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	9	(4.661.422)	(1.631.629)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	(1.865.090)	(871.176)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	7.311	4.259
Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως		**20.342.138**	**19.335.122**
-			-
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		(8.661.114)	(17.822.291)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		(1.229.700)	912.565
Καταβεβλημένοι Φόροι Εισοδήματος		(1.369.779)	(859.588)
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού		(29.256)	-
Σύνολο		**9.052.289**	**1.565.807**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων		(32.533)	(70.922)
Τόκοι εισπραχθέντες		1.400.000	153.793
Σύνολο		**1.367.467**	**82.871**
Ταμιακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		(1.000.000)	(1.000.000)
Τόκοι καταβληθέντες		(5.024)	(4.259)
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις		(19.464)	(15.168)
Σύνολο		**(1.024.488)**	**(1.019.427)**
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**9.395.268**	**629.250**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	12	71.740.698	71.111.448
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		**81.135.968**	**71.740.698**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

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 διαχείριση και εκμετάλλευση σιδηροδρομικών ακινήτων και σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού,
β) η ίδρυση και λειτουργία εμπορευματικών κέντρων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν,
γ) η παραγωγή και πώληση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Α.Π.Ε.) σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν,
δ) η διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών ακινήτων, η αγορά ή η πώληση ακινήτων, η άσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών, η ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εν γένει, εργασιών ανέγερσης, επισκευής, συντήρησης ή ανακαίνισης ακινήτων,
ε) η ανέγερση και εκμετάλλευση οικιστικών, ξενοδοχειακών, τουριστικών και κάθε είδους εμπορικών εν γένει εγκαταστάσεων,
στ) η οργάνωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών ακινήτων ή εγκαταστάσεων,
ζ) η μελέτη και επίλυση νομικών, πολεοδομικών, τεχνικών ή άλλων ζητημάτων προς το σκοπό της αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της κινητής και ακίνητης περιουσίας που της ανήκει ή που διαχειρίζεται,

η) η παροχή υπηρεσιών συμβούλου - εμπειρογνώμονος, καθώς και η εκπόνηση και η σύνταξη μελετών σκοπιμότητας, οικονομοτεχνικών μελετών, ερευνών αγοράς, μελετών βιωσιμότητας, καθώς και μελετών συναφών με την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδιασμού για ζητήματα που εμπίπτουν στο σκοπό της,
θ) η απόκτηση με αγοραπωλησία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων,
ι) η τήρηση του μητρώου του συνόλου της ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται, καθώς και της ακίνητης περιουσίας στην οποία περιλαμβάνεται σιδηροδρομική υποδομή,
ια) η μέριμνα για την έκδοση από τις αρμόδιες υπηρεσίες των διοικητικών πράξεων που είναι αναγκαίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που διαχειρίζεται,
ιβ) κάθε άλλη δραστηριότητα που προβλέπεται από το καταστατικό της

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

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

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στην χρήση 2011 ολοκλήρωσε την κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 100kw συνολικού κόστους € 299.685, ενώ στην χρήση 2012 ολοκληρώθηκε και η κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 998,07 kw συνολικού κόστους € 1.840.422. Το εν λόγω έργο έχει συνδεθεί στο δίκτυο από τον Ιούνιο 2012. Επιπροσθέτως στην χρήση 2011 η ΓΑΙΑΟΣΕ ίδρυσε τρεις θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες με σκοπό την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίες 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 HELLENIC TRAIN Α.Ε. που έχει υπογραφεί, η ΓΑΙΑΟΣΕ εισπράττει για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, το μίσθωμα για τη χρήση του τροχαίου υλικού, που προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και HELLENIC TRAIN Α.Ε., 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 HELLENIC TRAIN, τίθεται σε ισχύ η σύμβαση της ΓΑΙΑΟΣΕ με τη 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.

Με τον νέο νόμο 5167/2024 προβλέπεται η μεταβίβαση της δραστηριότητας του Τροχαίου Υλικού στον νέο φορέα Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε., διάδοχο σχήμα του ΟΣΕ Α.Ε, η οποία θα αποκτήσει νομική μορφή με τη συντέλεση της συγχώνευσης της εταιρείας ΕΡΓΟΣΕ Α.Ε. από την ΟΣΕ Α.Ε.. Με βάση τις διατάξεις του νόμου, προβλέπεται η μεταβίβαση του αποθεματικού που είχε σχηματιστεί για τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, αναιρουμένης της διαχειριστικής αμοιβής 10% που διατηρεί η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., καθώς και οι σχετικές υποχρεώσεις και συμβατικές σχέσεις.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Δ.Σ. το οποίο εκλέχθηκε και ορίσθηκε στις 02.08.2024, περιλαμβάνει 2 Εκτελεστικό Μέλος και 4 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύνθεση:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**	**Λήξη θητείας**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος	19/04/2026
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)	19/04/2026
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026

Την 2/8/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας με θητεία έως 19/4/2026.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

(α) Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν συνταχτεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31.12.2024 εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και περιγράφονται στην παράγραφο 2.2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ιστορικό κόστος και στηρίζονται στην παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

(β) Έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, στις 16/07/2025, 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 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 2024 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

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

  Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται

κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) -_Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης

για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

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

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

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

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

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

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

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

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;

(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);

(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και

(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity) (ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθαυτή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

3. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές

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

3.1 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 πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του. Ένα στοιχείο των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων αποαναγνωρίζεται με την πώληση του ή όταν δεν αναμένεται ότι θα εισρεύσουν οικονομικά οφέλη από την χρήση ή την πώλησή του. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την αποαναγνώριση ενός ενσώματου παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
Τα πάγια υπό κατασκευή απεικονίζονται στο κόστος τους, μείον τυχόν σωρευμένες απομειώσεις. Τα πάγια υπό κατασκευή δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

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

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

3.2 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 περιόδους 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:

1. 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.
2. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί από ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια ή προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. 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.

<u>Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης και διαχείρισης επί ακινήτων που μεταβιβάζονται άνευ ανταλλάγματος στην ΓΑΙΑΟΣΕ</u>

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 Χρηματοοικονομικές 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 άνευ ανταλλάγματος (όπως επενδυτικών ακινήτων ή ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων) από την ΓΑΙΑΟΣΕ προς το Ελληνικό Δημόσιο, 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.

3.3 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, η οποία κυμαίνεται από 3-5 έτη.

(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.

3.4 Μισθώσεις

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

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.

i) 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.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

3.6.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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 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 περιούσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται μεταγενέστερα της αναγνώρισης τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν κατά την αποαναγνώριση, τροποποίηση η απομείωση των περιουσιακών στοιχείων αυτών καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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.

<u>Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα</u>

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

3.6.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Ταξινόμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομούνται στις κατηγορίες: δάνεια και υποχρεώσεις. Η Διοίκηση καθορίζει την κατηγορία στην οποία θα ταξινομήσει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την αρχική αναγνώριση τους βάσει του σκοπού απόκτησης τους.

Δάνεια και υποχρεώσεις

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

Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

Αποαναγνώριση

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

3.6.3 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 διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μέχρι τρείς μήνες. Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα στοιχεία που αναφέρονται ανωτέρω.

3.8 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.

3.9 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 ουσιωδώς 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 χρηματοοικονομικές 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.

3.10 Παροχές σε εργαζομένους

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

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

μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας του προγράμματος καθορισμένων παροχών που αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις αποδοχές προσωπικού, αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από υπηρεσία εργαζομένου κατά την τρέχουσα περίοδο, αλλαγές της παροχής, περικοπές και διακανονισμούς. Το καταχωρημένο κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.
Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες 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.

3.11 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.

3.12 Αναγνώριση εσόδου

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες.

1.Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. 2.Προσδιορισμός των ξεχωριστών υποχρεώσεων εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη. 3.Προσδιορισμός του τιμήματος συναλλαγής. 4.Επιμερισμός του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης που απορρέουν

από την σύμβαση με τον πελάτη. 5.Αναγνώριση εσόδων όταν (ή ενόσω) μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης που απορρέει από την σύμβαση με τον πελάτη.
Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

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.

3.13 Διανομή μερισμάτων

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

3.14 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 1ο) στους σκοπούς της ΓΑΙΑΟΣΕ προστέθηκε η διαχείριση και εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού.

Την 31/5/2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 787322, η με αριθμό 5407/20-05-2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 1 και 2 (Σύσταση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια και σκοπός) του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 4567401000 σύμφωνα με την από 28/12/2015 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της. Μετά την άνω αλλαγή η εταιρεία ονομάζεται «ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

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

Η 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.

3.15 Αναταξινομήσεις

Σε συγκεκριμένα κονδύλια έχουν γίνει αναταξινομήσεις για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης και συγκρισιμότητας των οικονομικών στοιχείων. Συγκεκριμένα για τη συγκριτική χρήση του 2023 συνολικό ποσό € 723.009,37 αναταξινομήθηκε από τα Λοιπά Έσοδα, στο κονδύλι Κύκλος Εργασιών.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως μεταβολές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές και υποχρεώσεις από μισθώσεις.

α) Πιστωτικός Κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρεία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. 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 είναι περιορισμένος καθότι η Εταιρεία εκτιμά ότι η απαίτηση κατά της Hellenic Train Α.Ε. κατά την 31.12.2024 ποσού €72.674.756 (31.12.2023: € 63.287.201) θα εισπραχθεί στο σύνολό της.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2024, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή προβλέψεων (συγκριτική χρήση 2023: καμία αλλαγή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2024 ήταν € (8.072.931) (31.12.2023: € (8.072.931)). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας προ προβλέψεων επισφάλειας στις 31.12.2024 ανέρχονταν σε €81.835.605, ενώ στις 31.12.2023 σε € 72.627.031. Οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 19.320.512 στις 31/12/2024 και € 18.253.850 στις 31/12/2023. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες αφορά χρονική υστέρηση μεταξύ της αναγνώρισης μιας απαίτησης και της χρονικής στιγμής της εξόφλησης της από τον πελάτη.

Τα στοιχεία του ενεργητικού τα οποία εκτίθενται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Εμπορικές απαιτήσεις	73.762.675	64.554.101
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	926.016	1.041.975
Λοιπές απαιτήσεις	716.130	682.539
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	81.135.967	71.740.698
Καθαρή Λογιστική Αξία	**156.540.787**	**138.019.314**

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στο εξωτερικό και κατά συνέπεια δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Το σύνολο των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και διαθεσίμων της εταιρείας είναι σε Ευρώ, που είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η έκθεση της σε συναλλαγματικό κίνδυνο να είναι μηδενική.

γ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις καθώς και καταθέσεις όψεως. Η εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και επομένως δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	31.12.2024			
	Εντός 1 έτους	Μεταξύ 1 και 5 ετών	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	31.223.735	31.223.735
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	212.432	-	-	212.432
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23.205	44.871	-	68.076
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.805.186	-	-	3.805.186
Σύνολο	**4.040.823**	**44.871**	**31.223.735**	**35.309.429**

	31.12.2023			
	Εντός 1 έτους	Μεταξύ 1 και 5 ετών	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	32.571.617	32.571.617
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	98.099	-	-	98.099
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.851	12.028	-	22.879
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.964.900	-	-	3.964.900
Σύνολο	**4.073.850**	**12.028**	**32.571.617**	**36.657.495**

Από το ποσό των 31.223.735 ποσό €30.210.708 αφορά το ειδικό αποθεματικό υποχρεώσεων της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» προς το Ελληνικό Δημόσιο, που έχει σχηματιστεί, μετά την αφαίρεση της διαχειριστικής αμοιβής της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» βάσει της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 3891/2010, περιέρχεται αυτοδικαίως στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.» ,άμεση με την έκδοση της σχετικής ΚΥΑ του νόμου 5167/2024.

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.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων, κρίσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών και λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων και των εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν μελλοντικά ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

α) Ωφέλιμη ζωή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι υπολειπόμενες ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να καθορίσουν κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι πραγματικές ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

β) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Οι επισφαλείς λογαριασμοί απεικονίζονται με τα ποσά τα οποία είναι πιθανόν να ανακτηθούν. Οι εκτιμήσεις για τα ανακτήσιμα ποσά των απαιτήσεων βασίζονται σε αντικειμενικές ενδείξεις, οικονομική κατάσταση αντισυμβαλλόμενου καθώς και προηγούμενη εμπειρία.

γ) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και εκτιμάται ότι θα ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να προβαίνει σε υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του

αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

δ) Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων

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. Η αναγνώριση των παραπάνω ακινήτων γίνεται στην εύλογη αξία τους όπως αυτή προσδιορίζεται από πιστοποιημένο εκτιμητή, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία. Μετά την πρώτη αναγνώριση, τα ακίνητα θα αποτιμώνται σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΔΛΠ 40, ως επενδυτικά ακίνητα, στην εύλογη αξία. Κάθε κέρδος ή ζημιά που θα προκύπτει από την μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδους αναφοράς.

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 Χρηματοοικονομικές 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 άνευ ανταλλάγματος (όπως επενδυτικών ακινήτων ή ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων) από την ΓΑΙΑΟΣΕ προς το Ελληνικό Δημόσιο, 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.

6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Κτίρια-Τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος Κτήσης				
Υπόλοιπο 01.01.2023	**2.178.467**	**35.155**	**413.173**	**2.626.795**
Προσθήκες χρήσης	5.656	-	22.266	27.922
Υπόλοιπο 31.12.2023	**2.184.123**	**35.155**	**435.439**	**2.654.717**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**2.184.123**	**35.155**	**435.439**	**2.654.717**
Προσθήκες χρήσης	-	-	22.144	22.144
Υπόλοιπο 31.12.2024	**2.184.123**	**35.155**	**457.583**	**2.676.862**
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 01.01.2023	**(1.001.766)**	**(35.155)**	**(277.934)**	**(1.314.855)**
Αποσβέσεις χρήσης	(93.996)	-	(22.656)	(116.652)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**(1.095.762)**	**(35.155)**	**(300.590)**	**(1.431.507)**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**(1.095.762)**	**(35.155)**	**(300.590)**	**(1.431.507)**
Αποσβέσεις χρήσης	(106.722)	-	(39.343)	(146.065)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**(1.202.484)**	**(35.155)**	**(339.932)**	**(1.577.571)**
Αναπόσβεστη αξία				
Υπόλοιπο 31.12.2023	**1.088.361**	**-**	**134.850**	**1.223.211**
Υπόλοιπο 31.12.2024	**981.639**	**-**	**117.651**	**1.099.291**

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Λογισμικά προγράμματα	Κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα συντήρησης και αξιοποίησης τροχαίου υλικού	Σύνολο
Κόστος Κτήσης			
Υπόλοιπο 01.01.2023	**53.998**	**3.023.379**	**3.077.377**
Προσθήκες χρήσης	13.000	30.000	43.000
Υπόλοιπο 31.12.2023	**66.998**	**3.053.379**	**3.120.377**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**66.998**	**3.053.379**	**3.120.377**
Προσθήκες χρήσης	10.389	-	10.389
Υπόλοιπο 31.12.2024	**77.386**	**3.053.379**	**3.130.765**
Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 01.01.2023	**(35.534)**	**(60.618)**	**(96.152)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.009)	(151.925)	(155.935)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**(39.543)**	**(212.543)**	**(252.087)**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**(39.543)**	**(212.543)**	**(252.087)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.811)	(152.669)	(157.480)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**(44.354)**	**(365.212)**	**(409.566)**
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2023	**27.454**	**2.840.836**	**2.868.290**
Υπόλοιπο 31.12.2024	**33.032**	**2.688.167**	**2.721.199**

Η χαμηλή δαπάνη για την προβλεπόμενη εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου υλικού στη χρήση 2023 οφείλεται στην καθυστέρηση προσκόμισης των απαραίτητων δικαιολογητικών προς έλεγχο στη ΓΑΙΑΟΣΕ. Ως εκ τούτου, εκκρεμεί η ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου και πιστοποίησης των ήδη εκτελεσθέντων εργασιών.

8. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Μεταφορικά Μέσα**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2023	**7.214**
Προσθήκες	28.852
Αποσβέσεις	(13.441)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2023	**22.625**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2024	**22.625**
Προσθήκες	62.375
Αποσβέσεις	(16.666)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2024	**68.334**

Στις 31/12/2024 η Εταιρεία είχε δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναπόσβεστης αξίας € 68.334 από την μίσθωση αυτοκινήτων. Οι συνολικές αποσβέσεις χρήσης ανήλθαν σε € 16.666.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2023	**131.718.678**
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	19.848.839
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	1.631.629
Υπόλοιπο 31.12.2023	**153.199.145**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**153.199.145**
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	9.553.858
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	4.661.422
Υπόλοιπο 31.12.2024	**167.414.425**

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 ακίνητων.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αναγνώρισε νέα περιουσιακά στοιχεία αξίας € 11.942.323 (συγκριτική χρήση 2023: € 24.811.048). Στα ακίνητα αυτά (οικοπεδικές εκτάσεις, ακίνητα σιδηροδρομικών σταθμών, μηχανοστασίων μισθωμένων στην HELLENIC TRAIN AE κα.) η Εταιρεία δεν έχει την πλήρη κυριότητα αλλά δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης. Για την αναγνώριση της αξίας τους στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις, η Εταιρεία, προχώρησε σε προσαρμογή, αναγνωρίζοντάς τα σε ποσοστό 80% της εύλογης αξίας πλήρους κυριότητας, δηλαδή € 9.553.858 (συγκριτική χρήση 2023: € 19.848.839), λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν έχει δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

Σε ό,τι αφορά στο Θριάσιο, μετά την υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και της παραχωρησιούχου εταιρείας (ΘΕΚ Α.Ε.) και την κύρωσή της με Νόμο τον Νοέμβριο του 2022, η ΘΕΚ ξεκίνησε τις διαδικασίες αδειοδότησης για τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (Ν. 4982/2022) αρχής γενομένης από την εκπόνηση αναθεωρημένου master plan, το οποίο εγκρίθηκε υπό προϋποθέσεις από το ΔΣ της ΓΑΙΑΟΣΕ τον Φεβρουάριο του 2023. Στις 31-10-2023 η ΘΕΚ υπέβαλλε αίτημα στις αρμόδιες αρχές για ανάπτυξη και ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας, ενώ παράλληλα η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας έχει διαβιβάσει τον φάκελο περιβαλλοντικής αδειοδότησης στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΥΠΕΝ. Επιπλέον, είναι σε εξέλιξη η τροποποίηση (α) των Χρηματοδοτικών Συμβάσεων και (β) της Σύμβασης Μελέτης – Κατασκευής καθώς και η προετοιμασία του αιτήματος άντλησης πόρων χρηματοδότησης της επένδυσης μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Δοσμένες Εγγυήσεις	12.092	11.215
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	913.924	1.030.761
Σύνολο	**926.016**	**1.041.975**

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 ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων € 913.924 (2023: € 1.030.761) αφορά το μέρος των δόσεων που θα εισπραχθεί μεταγενέστερα της λήξης της χρήσεως.

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Εμπορικές απαιτήσεις		
Πελάτες - Τροχαίο Υλικό	61.284.681	54.707.978
Πελάτες- Λοιποί	20.550.924	17.919.053
(Μείον) Επισφαλείς απαιτήσεις	(8.072.931)	(8.072.931)
Σύνολο	**73.762.675**	**64.554.101**
Λοιπές Απαιτήσεις		
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	28.575	33.499
Ελληνικό Δημόσιο-λοιπές απαιτήσεις	13.488	13.386
Χρεώστες διάφοροι	120.993	108.117
Έξοδα επομένων χρήσεων	692.150	666.613
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις - λοιπές απαιτήσεις	(139.076)	(139.076)
Σύνολο	**716.130**	**682.539**

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών της Εταιρείας ποσού € 73.762.675 (31.12.2023: € 64.554.101) αντιπροσωπεύει κατά € 60.547.277 (31.12.2023: € 54.447.749) απαιτήσεις από την HELLENIC TRAIN για το τροχαίο υλικό. Τέλος, οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων της HELLENIC TRAIN ανέρχονται σε € 12.127.478 (31.12.2023: €8.839.450). Το υπόλοιπο ποσό €1.317.355 (31.12.2023: € 1.266.901) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην ΓΑΙΑΟΣΕ βάσει του Ν. 3891/2010.

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

	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
31.12.2024		
Δημόσιο	447.309	183.773
Ιδιώτες	81.388.296	7.889.158
Σύνολο	**81.835.605**	**8.072.931**

	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
31.12.2023		
Δημόσιο	330.035	183.773
Ιδιώτες	72.296.996	7.889.158
Σύνολο	**72.627.031**	**8.072.931**

Η κίνηση των προβλέψεων για απαιτήσεις αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο αρχής	**8.212.007**	**8.212.007**
Υπόλοιπο τέλους	**8.212.007**	**8.212.007**

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	2.316	502
Καταθέσεις όψεως	81.133.651	31.740.197
Καταθέσεις προθεσμίας	-	40.000.000
Σύνολο	**81.135.967**	**71.740.698**

13. Μετοχικό κεφάλαιο

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

14. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά που έχει σχηματίσει η Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικό αποθεματικό	6.620.629	5.620.175
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Επενδυτικών Ακινήτων	(12.582.350)	(12.582.351)
Αποθεματικό από μεταβίβαση επενδυτικών ακινήτων ανευ ανταλλάγματος	97.600.805	90.148.796
Αφορολόγητο αποθεματικό	86.040.810	71.061.715
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού	(3.605)	(2.146)
Σύνολο	**177.676.288**	**154.246.189**

Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίσουν 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.

Η Εταιρεία προχώρησε σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού εντός της χρήσης 2024 κατά € 6.620.629 από τα κέρδη της χρήσης 2023 και κατά συνέπεια το τακτικό αποθεματικό την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 6.620.629 .

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 εμφανιζόταν 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 λογιστικοποίησης τους γίνεται με την πολιτική που ακολουθείται για όλες τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που διενεργούνται άνευ ανταλλάγματος από τον απώτερο μέτοχο (Ελληνικό Δημόσιο) και οι οποίες καταχωρούνται στην εύλογη αξία με την διαφορά (κέρδος) μεταξύ της εύλογης αξίας και του πραγματικού αντιτίμου να καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Στο πλαίσιο αυτό και αναφορικά με τις μεταβιβάσεις των επενδυτικών ακινήτων από το Ελληνικό Δημόσιο προς 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 απώτερο μέτοχο. Κατά την τρέχουσα χρήση αναγνωρίστηκε ποσό στο αποθεματικό από μεταβιβάσεις νέο επενδυτικών ακινήτων.

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. Στο αφορολόγητο αποθεματικό μεταφέρθηκε ποσό € 14.979.095 κατά την τρέχουσα χρήση από τα κέρδη της χρήσης 2023.

Αποθεματικό μετάβασης σε Δ.Λ.Π.

Το αποθεματικό αυτό αφορά διαφορές αναπροσαρμογής ποσού € 12.848.696, που αντιπροσωπεύουν την υπεραξία του οικοπέδου της εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής που προέκυψε την χρήση 2006 κατά την μετάβαση σε Δ.Λ.Π., από την αποτίμηση στην εύλογη αξία (τεκμαρτό κόστος κτήσης) με βάση έκθεση αποτίμησης ειδικών εκτιμητών, μειωμένη κατά τον αναβαλλόμενο φόρο. Η αρχική υπεραξία των € 16.472.688 που προέκυψε κατά την εν λόγω αποτίμηση, λόγω κατάργησης με το Ν. 3842/2010 άρθρο 12, της απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος που είχε παρασχεθεί στην Εταιρεία βάσει του Ν. 2229/1994 άρθρο 5, στην χρήση 2010 μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο ποσού € 3.294.538, ο οποίος εμπεριέχεται στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και εντός του 2021 με την αλλαγή στον αναβαλλόμενο φόρο επιπροσθέτως ποσού € -329.454. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί στους μετόχους μέχρι την αναγνώριση του κέρδους που θα προκύψει από τυχόν πώληση των παγίων. 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.

15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και παρουσιάζονται παρακάτω.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	27.471.383	24.322.899
Σύνολο	**27.471.383**	**24.322.899**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης καθώς και της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται παρακάτω:

Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2024 - 31.12.2024	**Υπόλοιπο έναρξης περιόδου**	**Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης**	**Χρέωση/(Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα**	**Χρέωση / (Πίστωση) στην Καθαρή Θέση**	**Υπόλοιπο τέλους περιόδου**
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	6.235	948	412	-	7.595
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	56	97	-	-	153
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	(25.937.812)	(1.025.513)	-	(2.101.849)	(29.065.173)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.806.640	-	-	-	1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	(198.018)	(22.579)	-	-	(220.597)
Σύνολο	**(24.322.899)**	**(1.047.046)**	**412**	**(2.101.849)**	**(27.471.383)**

Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2023 - 31.12.2023	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση/(Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	Χρέωση / (Πίστωση) στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	6.452	1.597	(1.815)	-	6.235
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	-	56	-	-	56
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	(21.212.109)	(358.958)	-	(4.366.745)	(25.937.812)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.806.640	-	-		1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	(175.254)	(22.764)	-	-	(198.018)
Σύνολο	**(19.574.270)**	**(380.069)**	**(1.815)**	**(4.366.745)**	**(24.322.899)**

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.

16. Πρόβλεψη αποζημίωσης 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.

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ποσά αναγνωρισμένα στον ισολογισμό		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	34.522	28.340
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό	**34.522**	**28.340**

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Ποσά αναγνωρισμένα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	6.610	6.732
Κόστος τόκου	873	528
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	(29.256)	-
Κόστος περικοπών/διακανονισμών/τερματισμού υπηρεσίας	26.084	-
Έξοδο αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**4.311**	**7.260**
Συνολικό αναλογιστικό κέρδος/ (ζημία) στην Καθαρή Θέση	(1.871)	8.250
Υπόλοιπο τέλους	**(1.871)**	**8.250**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία είναι οι εξής:

Αναλογιστικές παραδοχές	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,93%	3,08%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	2,20%
Πληθωρισμός	2,00%	2,10%

Η ανάλυση ευαισθησίας των παροχών για αποζημιώσεις συνταξιοδότησης από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι:

Ανάλυση ευαισθησίας	**Αναλογιστική Υποχρέωση**	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	33.398	-3,00%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	35.700	3,00%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	35.703	3,00%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	33.385	-3,00%

17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	1.013.027	1.010.909
Ειδικό αποθεματικό αρθρ. 8 παρ.Ν.3891/2010	30.210.708	31.560.708
Σύνολο	**31.223.735**	**32.571.617**

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 30.210.708 (2023: € 31.560.708) αντιπροσωπεύει τα εισπραχθέντα μισθώματα για το τροχαίο σιδηροδρομικό υλικό μέχρι και την ημερομηνία αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. τα οποία σχηματίσθηκαν 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.

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Προμηθευτές	25.894	1.867
Προκαταβολές πελατών	186.537	96.233
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	**212.431**	**98.100**
Πιστωτές διάφοροι	369.852	293.864
Μερίσματα πληρωτέα	2.251.044	2.251.044
Ασφαλιστικές εισφορές	8.699	8.523
Λοιποί φόροι & τέλη	940.972	1.212.955
Δεδουλευμένα έξοδα	210.324	184.557
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24.295	13.958
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	**3.805.186**	**3.964.900**
Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	**4.017.617**	**4.063.001**

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, οι οποίες στο σύνολό τους είναι σταθερού επιτοκίου.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	44.871	12.028
Σύνολο	**44.871**	**12.028**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23.205	10.851
Σύνολο	**23.205**	**10.851**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - ελάχιστα μισθώματα		
Μέχρι 1 έτος	26.348	11.787
Από 1 έως 2 έτη	48.242	12.571
Σύνολο	**74.591**	**24.358**
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(6.515)	(1.479)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων από μισθώσεις	**68.076**	**22.879**

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις, οι οποίες περιλαμβάνονται στους παραπάνω πίνακες, αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Μέχρι 1 έτος	23.205	10.851
Από 1 έως 2 έτη	44.871	12.028
Σύνολο	**68.076**	**22.879**

Η Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2024, είχε υποχρεώσεις από μισθώσεις μεταφορικών μέσων μέχρι το 2026.

20. Κύκλος εργασιών

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ.8, παρ.8 Ν.3891/2000	15.283.052	15.389.984
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	386.417	303.566
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.219.211	6.027.356
Σύνολο	**21.888.680**	**21.720.906**

*Τα στοιχεία της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται αναταξινομημένα όπως αναλύεται στη σημείωση 3.15.

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού αντιπροσωπεύουν κυρίως τα έσοδα που τιμολογήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προς την HELLENIC TRAIN για το έτος 2024 ποσού € 14.319.039 (2023: €14.666.974). 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.

21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία

01.01.2024-31.12.2024	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(331.479)	(128.490)	(53.992)	(513.960)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(1.265.188)	(624.744)	(539.671)	(2.429.602)
Παροχές τρίτων	(80.980)	(40.490)	(40.490)	(161.960)
Λοιποί φόροι - τέλη	(57.557)	(28.779)	(28.779)	(115.115)
Διάφορα έξοδα	(60.879)	(30.439)	(30.439)	(121.758)
Αποσβέσεις ενσώματων, αύλων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	(243.983)	(41.885)	(34.342)	(320.210)
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	(1.628)	(814)	(814)	(3.256)
Κόστος ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικού αερίου και λοιπώ πηγών ενέργειας	(10.200)	(5.100)	(5.100)	(20.399)
Σύνολο	**(2.051.893)**	**(900.741)**	**(733.626)**	**(3.686.260)**

01.01.2023-31.12.2023	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(277.906)	(106.967)	(42.996)	(427.869)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(683.115)	(369.243)	(312.641)	(1.364.999)
Παροχές τρίτων	(96.556)	(47.990)	(47.990)	(192.536)
Λοιποί φόροι - τέλη	(123.002)	(61.501)	(61.501)	(246.004)
Διάφορα έξοδα	(64.131)	(32.066)	(32.066)	(128.263)
Αποσβέσεις ενσώματων, αύλων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	(224.934)	(33.526)	(27.568)	(286.027)
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	(4.303)	(2.152)	(2.152)	(8.607)
Σύνολο	**(1.473.948)**	**(653.444)**	**(526.912)**	**(2.654.304)**

22.Κόστος μισθοδοσίας

Ο αριθμός προσωπικού κατά την 31/12/2024 ανερχόταν σε 18 άτομα (31/12/2023: 16 άτομα).

Το κόστος μισθοδοσίας αναλύεται ως εξής:

Κόστος Μισθοδοσίας	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Μισθοί και Ημερομίσθια	408.478	330.929
Εργοδοτικές Εισφορές	91.742	68.746
Λοιπές παρεχόμενες παροχές προσωπικού	9.430	20.934
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	4.311	7.260
Σύνολο	**513.960**	**427.869**

23.Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023***
Έσοδα από αποζημιώσεις	2.301.701	-
Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων	-	17.926
Λοιπά έσοδα	90	107
Σύνολο	**2.301.791**	**18.033**

*Τα στοιχεία της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται αναταξινομημένα όπως αναλύεται στη σημείωση 3.15.

24.Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	468.667	154.146
Τόκοι καταθέσεων όψεως	240.836	26.533
Προϋπολογισθέντα έσοδα κεφαλαίων	1.155.587	690.497
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**1.865.090**	**871.176**
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(5.024)	(3.510)
Έξοδο τόκου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.287)	(749)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(7.311)**	**(4.259)**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων/ εξόδων	**1.857.779**	**866.917**

25.Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Φορολογικά πρόστιμα	661	1.660
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	468.290	33.337
Λοιπά έξοδα	17.643	7.803
	486.595	**42.800**

26.Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του Νόμου 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

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

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(1.300.638)	(1.151.222)
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(1.047.046)	(380.069)
Σύνολο	**(2.347.684)**	**(1.531.291)**

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

	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Κέρδη προ Φόρων	26.536.817	21.540.380
	22%	22%
Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(5.838.100)	(4.738.884)
Φόρος από Απαλλασσόμενα Έσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Αρ. 46 ν.4172/2013)	3.700.152	3.295.401
Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	(169.228)	(54.761)
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	(40.508)	(33.048)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	**(2.347.684)**	**(1.531.291)**

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 ζημίες που δηλώθηκαν για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά, έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Από την οικονομική χρήση 2011 και μετά οι φορολογικές δηλώσεις υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης. Οι φορολογικές 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 2022, η εταιρεία πληροί τα σχετικά κριτήρια υπαγωγής στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβαν Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και του του άρθρου 65Α παρ.1 του Ν. 4174/2013, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές. Σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στον ως άνω ειδικό φορολογικό έλεγχο, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι σε ενδεχόμενους μελλοντικούς επανελέγχους από τις φορολογικές αρχές, εάν τελικά διενεργηθούν, δεν θα προκύψουν επιπρόσθετες φορολογικές διαφορές με σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για την χρήση 2024, 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 2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές 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 2019 έως και 2024. 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 2024 η Εταιρεία δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει αντίστοιχη πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2019 έως και 2024.

27. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά την χρήση 2024 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν θυγατρικές της ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΕΕΣΥΠ Α.Ε.	661.000	-
ΔΕΔΔΗΕ	-	9.000
ΔΕΗ	-	3.922
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	78
Σύνολο	**661.000**	**13.000**

Το ποσό των € 661.000 με το συνδεδεμένο μέρος πρώην ΤΑΙΠΕΔ (που συγχωνεύτηκε με την ΕΕΣΥΠ) αφορά εργασίες στο Στρατόπεδο Γκόνου που δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Έσοδα	Έξοδα
ΔΕΗ	-	23.405
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	1.837
ΔΕΔΔΗΕ	-	370
Σύνολο	-	**25.612**

Αμοιβές Μελών ΔΣ

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2024 – 31.12.2024 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 67.139 (31.12.2023: € 52.855), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 16.187 (31.12.2023: € 9.658).

28.Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις

Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Οι Εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί υπέρ της εταιρείας κατά την περίοδο που έληξε την 31.12.2024 ανέρχονται σε € 12.155.318 (31.12.2023: € 12.712.079).

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.

Η Εταιρεία άσκησε αγωγή έναντι της HELLENIC TRAIN A.E. με την οποία ζητούσε την επιδίκαση του ποσού € 5,1 εκ. πλέον ΦΠΑ €1,2 εκ. αναφορικά με πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την χρήση 2017, του ποσού €836χιλ. ως αποθετικής ζημίας (τόκων που θα κέρδιζε αν επένδυε το κεφάλαιο), καθώς και του ποσού € 1 εκ. ως χρηματικής ικανοποίησης ηθικής βλάβης.
Η αγωγή συζητήθηκε στις 27.04.2023 και η απόφαση δημοσιεύθηκε στις 19.02.2024. Με την υπ'αρ. 379/2024 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή σε όλα τα κεφάλαιά της ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, ήτοι απορρίφθηκαν όλοι οι ισχυρισμοί της Εταιρείας που κατέτειναν στην επιδίκαση των απαιτήσεων. Ασκήθηκε εμπρόθεσμα στις 22.3.2024 η έφεση με ΓΑΚ 36611/2024 και ΕΑΚ 1845/2024, η οποία προσδιορίστηκε με ΓΑΚ 3036/2024 και ΕΑΚ 2269/2024 για συζήτηση στις 23.1.2025 στο 15ο τμήμα του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, η οποία και αναβλήθηκε για τις 20.11.2025.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Στις 31.01.2020 στάλθηκε από την HELLENIC TRAIN A.E. 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 09.2018 έως

02.2019». Παράλληλα στάλθηκε εξώδικη δήλωση – γνωστοποίηση οφειλής – πρόταση συμψηφισμού, με την οποία η HELLENIC TRAIN πρότεινε τον συμψηφισμό του παραπάνω ποσού των € 8.491.763, το οποίο, σύμφωνα με την HELLENIC TRAIN, 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 HELLENIC TRAIN 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 τιμολόγιο αυτό στα βιβλία της εταιρείας, ενώ προχώρησε στην επιστροφή του στην HELLENIC TRAIN, 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.

Επίσης, κατά την 02.06.2023 στάλθηκαν, μέσω εξώδικης δήλωσης, από την HELLENIC TRAIN προς την ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ, επτά (7) τιμολόγια, με ημερομηνία έκδοσης την 26.05.2023, συνολικού ποσού € 10.543.287,84 (€ 8.502.651,48 πλέον ΦΠΑ € 2.040.636,36), με αιτιολογία την τιμολόγηση εργασιών συντήρησης του τροχαίου υλικού. Στη νέα εξώδικη δήλωση – γνωστοποίηση οφειλής – πρόταση εκχώρησης απαιτήσεων, με την οποία η HELLENIC TRAIN πρότεινε εκ νέου τον συμψηφισμό των ανωτέρω ποσών με ισόποση οφειλή από μισθώματα τροχαίου υλικού. Η διοίκηση της ΓΑΙΑΟΣΕ θεωρεί ότι η απαίτηση της HELLENIC TRAIN είναι νομικά και ουσιαστικά αβάσιμη και δεν στοιχειοθετείται σε συμβατικούς όρους, καθώς επίσης δεν ακολουθήθηκαν οι συμβατικά προβλεπόμενες διαδικασίες, που έχουν ακολουθηθεί στο παρελθόν, με σκοπό την τεκμηρίωση των τιμολογημένων εργασιών συντήρησης. Κατόπιν αυτού, δεν καταχώρησε ούτε αυτά τα τιμολόγια στα βιβλία της, και απορρίφθηκαν μέσω της πλατφόρμας mydata, ακολουθούμενα από σχετική εξώδικη απάντηση που έστειλε η ΓΑΙΑΟΣΕ.
Στο πλαίσιο αυτό η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και η HELLENIC TRAIN A.E. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή επιμέρους οικονομικών διαφορών σε διαιτησία όπου περιλαμβάνονται και οι ανωτέρω διαφορές. Οι αξιώσεις της Hellenic Train Hellenic Train επί του συνυποσχετικού ,αφορούν αμοιβές για συμπληρωματικές εργασίες συντήρησης τις οποίες η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει αποκρούσει νομικά και ουσιαστικά.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το 2024 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για την χρήση αυτή.

29.Μεταγενέστερα γεγονότα

Στο πλαίσιο διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και η HELLENIC TRAIN A.E. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή των σχετικών διαφορών σε διαιτησία.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ προβάλλει συνολικές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις ύψους € 60,2 εκατ. για μισθώματα Τροχαίου υλικού και ακινήτων. Στις παραπάνω απαιτήσεις συμπεριλαμβάνονται και χρεώσεις αποζημίωσης χρήσης για 156 μονάδες τροχαίου υλικού, συνολικού ύψους €1,2 εκατ. (για το 2023) και €1,2 εκατ.(για το 2024). Η HELLENIC TRAIN έχει αμφισβητήσει τα δύο τελευταία ποσά, προβάλλοντας ότι είχε ασκήσει νόμιμο δικαίωμα επιστροφής των εν λόγω μονάδων, το οποίο δεν έγινε δεκτό από τη ΓΑΙΑΟΣΕ λόγω μη τήρησης των τεχνικών προϋποθέσεων. Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει διατηρήσει ρητή επιφύλαξη και έχει δηλώσει ότι δεν της έχουν παραδοθεί οι 156 μονάδες, παρόλο που κάλεσε τη HELLENIC TRAIN να τις παραδώσει. Επιπλέον των ανωτέρω απαιτήσεων η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει υπαγάγει στο συνυποσχετικό απαιτήσεις της από καταστροφή ή βλάβη του τροχαίου υλικού λόγω ατυχημάτων καθώς και από ζημίες ή φθορές και την απομείωση της αξίας των μονάδων ΤΥ ή της αξίας από απώλεια ΤΥ, για τις οποίες υποβλήθηκε αίτημα επιστροφής στόλου και ασκήθηκε μερική καταγγελία από τη HELLENIC TRAIN A.E., ενώ μέχρι σήμερα δεν έχουν παραδοθεί στη ΓΑΙΑΟΣΕ οι μονάδες για τις οποίες καταγγέλθηκε η μίσθωση.

Επιπρόσθετα η HELLENIC TRAIN έχει προβάλλει απαιτήσεις ύψους € 21,1 εκατ. για συμπληρωματικές εργασίες συντήρησης.

Η διαδικασία διαιτησίας καλύπτει αποκλειστικά τις άνωθεν εκκρεμείς απαιτήσεις έως 31.12.2024 και δεν επεκτείνεται σε μελλοντικές απαιτήσεις.

30. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 16/07/2025.

Αθήνα, 16/07/2025

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	**Παναγιώτης Μπαλωμένος**	**Γεώργιος Καμπούρογλου**
Α.Δ.Τ. ΑΚ 772705	Α.Δ.Τ. ΑΗ510830	Αρ.Αδείας: 8253

pwc

PricewaterhouseCoopers
Accounting A.E.
Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της χρήσης 2024
(1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
Λογιστικά Πρότυπα όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)

Αθήνα, 16/07/2025

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
Λ. Λιοσίων 301 – ΤΚ 10445 Αθήνα
Γ.Ε.ΜΗ. : 4567401000

Πίνακας Περιεχομένων

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01/01/2024-31/12/2024 3

Β Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 13

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 16

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 16

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ 17

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 18

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 19

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 20

1. Γενικές πληροφορίες 20
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών 23
3. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές 26
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 39
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 41
6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια 43
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 43
8. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 44
9. Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων 44
10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 45
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 45
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 46
13. Μετοχικό κεφάλαιο 46
14. Αποθεματικά 46
15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις) 48
16. Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού 49
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 50
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 50
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 51
20. Κύκλος εργασιών 51
21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία 52
22. Κόστος μισθοδοσίας 52
23. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως 52
24. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) 53
25. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως 53
26. Φόρος Εισοδήματος 53

27. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη....54
28. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις....55
29. Μεταγενέστερα γεγονότα....56
30. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων....57

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01/01/2024-31/12/2024

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2024.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 του Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, υποβάλλουμε συνημμένα για έγκριση την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 23ης εταιρικής χρήσης 2024 (01/01/2024 – 31/12/2024) της Εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ -ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής «η Εταιρεία») καθώς και τις σημειώσεις που τις συνοδεύουν και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, ενώ οι αντίστοιχες σημειώσεις παρέχουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων της Εταιρείας.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

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

Η Εταιρεία αρχικά δραστηριοποιείτο στην εκπόνηση 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 από τον ΟΣΕ ΑΕ στο Ελληνικό Δημόσιο, το σύνολο των μετοχών της ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ (αξίας € 42.149.200), με ισόποση μείωση του χρέους του ΟΣΕ ΑΕ προς το Δημόσιο.

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

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.

Δραστηριότητες ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Το 2024 η ΓΑΙΑΟΣΕ σταθεροποίησε τα έσοδά της στα επίπεδα του 2023, καταγράφοντας μια οριακή αύξηση της τάξεως του 0,8% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, αλλάζοντας το μίγμα των εσόδων και αυξάνοντας την συνεισφορά του κλάδου των ακινήτων.

I. Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου:

Μετά την υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και της παραχωρησιούχου εταιρείας (ΘΕΚ Α.Ε.) και την κύρωσή της με Νόμο τον Νοέμβριο του 2022, η ΘΕΚ ξεκίνησε τις διαδικασίες αδειοδότησης για τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (Ν. 4982/2022) αρχής γενομένης από την εκπόνηση αναθεωρημένου master plan, το οποίο εγκρίθηκε υπό προϋποθέσεις από το ΔΣ της ΓΑΙΑΟΣΕ τον Φεβρουάριο του 2023. Στις 31-10-2023 η ΘΕΚ υπέβαλλε αίτημα στις αρμόδιες αρχές για ανάπτυξη και ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας, ενώ παράλληλα η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας έχει διαβιβάσει τον φάκελο περιβαλλοντικής αδειοδότησης στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΥΠΕΝ. Επιπλέον, είναι σε εξέλιξη η τροποποίηση (α) των Χρηματοδοτικών Συμβάσεων και (β) της Σύμβασης Μελέτης – Κατασκευής καθώς και η προετοιμασία του αιτήματος άντλησης πόρων χρηματοδότησης της επένδυσης μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

II. Αξιοποίηση π. Στρατοπέδου Γκόνου:

Στη Βόρεια Ελλάδα, το πρώην στρατόπεδο «Γκόνος», έκτασης 672 στρεμμάτων, αποτελεί ένα ακίνητο με ιδιαίτερα αξία, δεδομένου ότι η εγγύτητά του με τον λιμένα Θεσσαλονίκης, την Εγνατία οδό και την παρακείμενη σιδηροδρομική υποδομή, καθώς και η γειτνίασή του με τα Βαλκάνια, του προσδίδουν σημαντικά γεωστρατηγικά χαρακτηριστικά.

Η αξιοποίησή του έχει ενταχθεί με απόφαση της Κυβερνητικής Επιτροπής, στο πρόγραμμα «Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας

Το Υπερταμείο, είναι ο φορέας που έχει αναλάβει την υλοποίηση της διαγωνιστικής διαδικασίας παραχώρησης του δικαιώματος εκμετάλλευσης του ακίνητου.

Έχει ολοκληρωθεί η πρώτη φάση που αφορά την υποβολή δικαιολογητικών των υποψήφιων και αναμένεται η έναρξη της πρόσκλησης σε των υποψήφιων επενδυτών σε ανταγωνιστικό διάλογο.

III. Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Θεσσαλονίκης:

Σε συνέχεια εκπόνησης σχετικών μελετών (Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης και ΣΜΠΕ) τα προηγούμενα έτη και εκπόνησης από χρηματοοικονομικό σύμβουλο το έτος 2023 προμελέτης βιωσιμότητας για την αξιολόγηση σεναρίων βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου, η ΓΑΙΑΟΣΕ, στα τέλη του έτους 2024 προέβη σε ανοικτό διαγωνισμό για την ανάθεση σε τεχνικό σύμβουλο της ολοκλήρωσης των σχετικών διαδικασιών και την υποστήριξη στον μελλοντικό διαγωνισμό του ακινήτου. Η ανάθεση ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο 2025 και στο πλαίσιο αυτής, δημοσιεύεται Πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό για την εκδήλωση μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος με σκοπό τη συλλογή προτάσεων για τις ανάγκες ωρίμανσης του ακινήτου, τον τρόπο κατασκευής και ανάπτυξης, καθώς και το προτεινόμενο μείγμα χρήσεων.

IV. Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Πειραιά:

Όπως και για τον ΣΣ Θεσσαλονίκης, μετά τις μελέτες που έχουν εκπονηθεί τα προηγούμενα έτη η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην αντίστοιχη ανάθεση (Ιούνιος 2025) για υπηρεσίες τεχνικού συμβούλου και τη δημοσίευση Πρόσκλησης εκδήλωσης μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος.

IV. Κανονισμός Αξιοποίησης ακινήτων

Τον Δεκέμβριο 2024 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΓΑΙΑΟΣΕ, η πρώτη έκδοση του Κανονισμού Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Πωλήσεων Ανταλλαγών και Αντιπαροχών με σκοπό την έγκυρη και έγκαιρη ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών.

Διαχείριση Τροχαίου Υλικού

Με το άρθρο 25 του Ν. 4111/2013, 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 HELLENIC TRAIN A.E.. 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 2024 η ΓΑΙΑΟΣΕ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του Ν.3891/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του Ν.4425/2016, εξέδωσε έξι (6) τιμολόγια προς την HELLENIC TRAIN A.E., συνολικής αξίας € 13.954.960 προ ΦΠΑ (2023: € 14.233.207 προ ΦΠΑ). Επιπλέον, τιμολογήθηκαν αποζημιώσεις Τροχαίου Υλικού προς την Hellenic Train A.E. ποσού €964.013 (2023 €723.009) προ ΦΠΑ.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ σύναψε σύμβαση εκμίσθωσης κινητήριου Τροχαίου Υλικού με την εταιρεία Rail Cargo Logistics Goldair ΑΕ στις 15/12/2018, η οποία ενεργοποιήθηκε το 2019. Παράλληλα, κατά το 2021 συνέχισε να αναζητά πιθανούς νέους εκμισθωτές που θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο Ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών. Συνολικά για τη χρήση του 2024 εκδόθηκαν τιμολόγια μίσθωσης τροχαίου υλικού για την χρήση 2024 προς άλλους πελάτες πλην HELLENIC TRAIN A.E., συνολικής αξίας € 364.078 (2023: € 433.767 προ ΦΠΑ).

Με βάση τον πρόσφατο νομό 5167/2024 προβλέπεται η μεταβίβαση της δραστηριότητας του Τροχαίου Υλικού στον νέο φορέα «Ελληνικοί Σιδηρόδρομοι Α.Ε.. Για την ενεργοποίηση του νέου νόμου απαιτείται η έκδοση της σχετικής Κοινής Υπουργικής απόφασης.

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 Εταιρία.

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.

Εντός του 2024 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 127χιλ. Kwh έναντι 124χιλ. Kwh το 2023 και ετήσια έσοδα περίπου € 52χιλ. έναντι περίπου € 50χιλ. το 2023.

(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.

Εντός του 2024 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 1.264χιλ. Kwh έναντι 955χιλ. Kwh το 2023 και ετήσια έσοδα περίπου € 335χιλ. για το 2024, έναντι περίπου € 253χιλ. το 2023.

Διαχείριση μισθώσεων ακινήτων

Τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης κατά € 432.858 και διαμορφώθηκαν σε € 7.183.224 έναντι € 6.750.365 κατά το προηγούμενο έτος, λόγω αναπροσαρμογής μισθωμάτων υπαρχουσών συμβάσεων μίσθωσης καθώς και σύναψη νέων συμβάσεων εντός της χρήσης.

ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (ΔΣ) είναι σύμφωνη με τα ισχύοντα περί Εκτελεστικών και μη Εκτελεστικών Μελών.

Το Δ.Σ. το οποίο εκλέχθηκε και ορίσθηκε στις 02.08.2024, περιλαμβάνει 2 Εκτελεστικά Μέλη και 4 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύνθεση:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**	**Λήξη θητείας**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος	19/04/2026
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)	19/04/2026
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026

Την 2/8/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του μετόχου της Εταιρείας με θητεία έως 19/4/2026.

Μετά την προκήρυξη βάσει του ν.4972/2022 (ΦΕΚ 181/23-09-2022) για την κάλυψη της θέσης του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και Κινδύνων, και ειδικότερα με βάση τις διατάξεις του άρθρου 37, η θέση καλύφθηκε με την πρόσληψη του κ. Γονιδάκη Φραγκίσκου τον Δεκέμβριο του 2023.

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση κύκλο εργασιών € 21.888.680 έναντι € 21.720.906 στην συγκριτική περίοδο. Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε €2.051.893 έναντι € 1.473.948 το 2023. Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης ανήλθαν σε € 900.741 και € 733.626 αντίστοιχα έναντι € 653.444 και € 526.912. Στα αποτελέσματα της χρήσης λογίσθηκε κέρδος € 4.661.422 από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων έναντι € 1.631.629 το 2023. Τα αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων διαμορφώθηκαν σε € 24.679.038 έναντι € 20.673.463 το 2023.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

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

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο Ενεργητικού	155.614.772 / 327.844.036	47%	136.977.339 / 295.332.586	46%
Πάγιο Ενεργητικό / Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	3.888.823 / 327.844.036	1%	4.114.126 / 295.332.586	1%

**Δεν περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα.*

Ο δείκτης που ακολουθεί δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	31.12.2024		31.12.2023	
Καθαρή Θέση / Σύνολο Υποχρεώσεων	264.244.331 / 63.599.705	415%	233.604.648 / 61.727.938	378%

Οι δείκτες που ακολουθούν δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2024		31.12.2023	
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	63.599.705 / 327.844.036	19%	61.727.938 / 295.332.586	21%
Καθαρή Θέση / Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	264.244.331 / 327.844.036	81%	233.604.648 / 295.332.586	79%

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	155.614.772 / 4.825.195	3.225%	136.977.339 / 4.793.054	2.858%

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	26.536.817	121%	21.540.380	99%
Κύκλος εργασιών	21.888.680		21.720.906	

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

	31.12.2024		31.12.2023	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	26.536.817	10%	21.540.380	9%
Καθαρή Θέση	264.244.331		233.604.648	

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Μικτά Αποτελέσματα	19.836.786	91%	20.246.957	93%
Κύκλος εργασιών	21.888.680		21.720.906	

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την απόδοση της Εταιρείας σε σχέση με τα έσοδα από υπηρεσίες.

	31.12.2024		31.12.2023	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων	24.999.249	114%	20.959.490	96%
Κύκλος εργασιών	21.888.680		21.720.906	

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

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

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

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.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως μεταβολές στα επιτόκια, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές και υποχρεώσεις από μισθώσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ, με αποτέλεσμα ο συναλλαγματικός κίνδυνος να είναι περιορισμένος.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2024, η Εταιρεία δεν προέβη σε μεταβολή των προβλέψεων (συγκριτικό έτος 2023: καμία μεταβολή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2024 ήταν € 8.072.931 (31.12.2023: € 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας στις 31.12.2024 ανέρχονταν σε € 81.835.605, ενώ στις 31.12.2023 σε € 72.627.031. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων που περιλαμβάνονται στις συνολικές απαιτήσεις, ανέρχονταν σε € 19.320.512 στις 31.12.2024 και € 18.253.850 στις 31.12.2023.

Οι απαιτήσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ, από την Hellenic Train που αποτελεί τον μεγαλύτερο πελάτη της ανήλθαν σε € 72.674.756 στις 31.12.2024 (31.12.2023 €63.287.201).

Επιπρόσθετα, στις 12/5/ 2025 υπογράφηκε συνυποσχετικό διαιτησίας μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και της HELLENIC TRAIN A.E., μέρος του οποίου αφορά την διευθέτηση οφειλών της Hellenic Train.

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.

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης απασχολούσε 18 εργαζόμενους (2023: 16 εργαζόμενοι).

ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α) Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» κατά την τρέχουσα οικονομική περίοδο.

Β) Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 ν. 4548/2018.

Δεν αποκτήθηκαν «ιδίες μετοχές» κατά την διάρκεια της τρέχουσας οικονομικής περιόδου.

Γ) Υποκαταστήματα της εταιρείας.

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Δεν υπάρχουν περιβαλλοντικά θέματα που να αφορούν την εταιρεία. Η εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την διάθεση των υπηρεσιών.

Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Με τον νέο νόμο Ν. 5167/2024 (ΦΕΚ Α' 207/20.12.2024) προβλέπεται η μεταβίβαση της διαχείρισης του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού από τη ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στη νεοσυσταθείσα Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε., διάδοχο σχήμα του ΟΣΕ Α.Ε, η οποία θα αποκτήσει νομική μορφή με τη συντέλεση της συγχώνευσης της εταιρείας ΕΡΓΟΣΕ Α.Ε. από την ΟΣΕ Α.Ε.. Με βάση τις διατάξεις του νόμου, προβλέπεται η μεταβίβαση του αποθεματικού που είχε σχηματιστεί για τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, αναιρουμένης της διαχειριστικής αμοιβής 10% που διατηρεί η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., καθώς και οι σχετικές υποχρεώσεις και συμβατικές σχέσεις.

Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της υπουργικής απόφασης του άρ. 10 παρ. 1 του Ν. 5167/2024 η νεοσυσταθείσα εταιρεία υπεισέρχεται αυτοδικαίως στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ως διαχειρίστριας του τροχαίου υλικού. Με την ίδια υπουργική απόφαση καθορίζονται και άλλες ρυθμίσεις για τη μεταβίβαση του τροχαίου υλικού και της διαχείρισης του.

Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της υπουργικής απόφασης , το ειδικό αποθεματικό υποχρεώσεων της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» προς το Ελληνικό Δημόσιο, που έχει σχηματιστεί, μετά την αφαίρεση της διαχειριστικής αμοιβής της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.», βάσει της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 3891/2010, περιέρχεται αυτοδικαίως στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.» μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού.

Μέχρι την περάτωση των διαδικασιών επίλυσης δικαστικών διαφορών, που σχετίζονται με την ως πρότινος διαχείριση του Τροχαίου Υλικού από την ΓΑΙΑΟΣΕ, το αφορολόγητο αποθεματικό της καθαρής θέσης της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» που έχει σχηματιστεί βάση του ν. 3891/2010, όπως ισχύει, και τυχόν κονδύλια αποτελεσμάτων που δεν έχουν αποθεματοποιηθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της Κοινής Υπουργικής Απόφασης και αφορούν στα έσοδα από τη μίσθωση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, παραμένουν ως κονδύλια χρηματοοικονομικών καταστάσεων της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού. Τυχόν δαπάνες που αφορούν την διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού και αναφέρονται σε χρόνο προγενέστερο από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της Υπουργικής Απόφασης καλύπτονται από τα ανωτέρω κονδύλια. Μετά την περάτωση των εν λόγω διαδικασιών, με την έκδοση ανέκκλητων εκτελεστών δικαστικών ή διαιτητικών αποφάσεων και την αφαίρεση των σχετικών εξόδων και υποχρεώσεων από τη διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού, καθώς και την παρακράτηση από την «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» αμοιβής διαχείρισης ίσης με [10%] πλέον ΦΠΑ επί του συνολικού ποσού δεδουλευμένων εσόδων από τη διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού για το χρονικό διάστημα μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ και μέχρι την περιέλευση της διαχείρισης στην εταιρεία «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.», το υπόλοιπο ποσό περιέρχεται, μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.», ως ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό από την μετάθεση δραστηριότητας της παραγράφου 1 του παρόντος.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά την χρήση 2024 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν θυγατρικές της ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
ΕΕΣΥΠ Α.Ε.	661.000	-
ΔΕΔΔΗΕ	-	9.000
ΔΕΗ	-	3.922
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	78
Σύνολο	**661.000**	**13.000**

Το ποσό των € 661.000 με το συνδεδεμένο μέρος πρώην ΤΑΙΠΕΔ (που συγχωνεύτηκε με την ΕΕΣΥΠ) αφορά εργασίες στο Στρατόπεδο Γκόνου που δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Έσοδα**	**Έξοδα**
ΔΕΗ	-	23.405
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	1.837
ΔΕΔΔΗΕ	-	370
Σύνολο	**-**	**25.612**

Αμοιβές μελών ΔΣ

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2024 – 31.12.2024 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 67.139 (31.12.2023: € 52.855), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 16.187 (31.12.2023: € 9.658).

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στο πλαίσιο διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και η HELLENIC TRAIN Α.Ε. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή των σχετικών διαφορών σε διαιτησία.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ προβάλλει συνολικές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις ύψους € 60,2 εκατ. για μισθώματα Τροχαίου υλικού και ακινήτων. Στις παραπάνω απαιτήσεις συμπεριλαμβάνονται και χρεώσεις αποζημίωσης χρήσης για 156 μονάδες τροχαίου υλικού, συνολικού ύψους €1,2 εκατ. (για το 2023) και €1,2 εκατ.(για το 2024). Η HELLENIC TRAIN έχει αμφισβητήσει τα δύο τελευταία ποσά, προβάλλοντας ότι είχε ασκήσει νόμιμο δικαίωμα επιστροφής των εν λόγω μονάδων, το οποίο δεν έγινε δεκτό από τη ΓΑΙΑΟΣΕ λόγω μη τήρησης των τεχνικών προϋποθέσεων. Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει διατηρήσει ρητή επιφύλαξη και έχει δηλώσει ότι δεν της έχουν παραδοθεί οι 156 μονάδες, παρόλο που κάλεσε τη HELLENIC TRAIN να τις παραδώσει. Επιπλέον των ανωτέρω απαιτήσεων η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει υπαγάγει στο συνυποσχετικό απαιτήσεις της από καταστροφή ή βλάβη του τροχαίου υλικού λόγω ατυχημάτων καθώς και από ζημίες ή φθορές και την απομείωση της αξίας των μονάδων ΤΥ ή της αξίας από απώλεια ΤΥ, για τις οποίες υποβλήθηκε αίτημα επιστροφής στόλου και ασκήθηκε μερική καταγγελία από τη HELLENIC TRAIN Α.Ε., ενώ μέχρι σήμερα δεν έχουν παραδοθεί στη ΓΑΙΑΟΣΕ οι μονάδες για τις οποίες καταγγέλθηκε η μίσθωση.

Επιπρόσθετα η HELLENIC TRAIN έχει προβάλλει απαιτήσεις ύψους € 21,1 εκατ. για συμπληρωματικές εργασίες συντήρησης.

Η διαδικασία διαιτησίας καλύπτει αποκλειστικά τις άνωθεν εκκρεμείς απαιτήσεις έως 31.12.2024 και δεν επεκτείνεται σε μελλοντικές απαιτήσεις.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για τη διαχειριστική χρήση 2024 ανήλθαν στο ποσό των € 26.536.817 (χρήση 2023: € 21.540.380). Μετά από την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € (2.347.684) (χρήση 2023: € (1.531.291)) και την αφαίρεση των μη πραγματοποιθέντων κερδών βάσει του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, ποσού € 4.661.422 (2023: € 1.631.629) τα κέρδη προς διανομή ανέρχονται στο ποσό των € 19.527.712 (χρήση 2023: € 18.377.460).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση του μετόχου, είναι το συνολικό ποσό των € 5.160.806 που απομένει μετά από την αφαίρεση από τα κέρδη της χρήσεως, των παρακάτω:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2024, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους 1.209.457 € και
2. την κράτηση ποσού για τον σχηματισμό του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού του Ν. 3891/2010, ύψους 16.818.871€.
3. την διανομή ποσού 1.000.000€ ως μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης.

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

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι καλείστε:

1. Να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 2024.
2. Να εγκρίνετε τον πίνακα διάθεσης κερδών σύμφωνα με την ως άνω πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Να εγκρίνετε την διαχείριση της εταιρικής χρήσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΣΕΝΤΕΣ
(ΑΔΤ) ΑΚ 772705

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ
ΑΔΤ (ΑΗ 510830)

Αθήνα, 16/07/2025

Β Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.
Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της 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 γνώμης

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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 28 και 29 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου αναφέρεται ότι οι Διοικήσεις των εταιρειών ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και HELLENIC TRAIN Α.Ε. προχώρησαν στην υπογραφή συνυποσχετικού, με σκοπό υπαγωγή των διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων, καθώς και συμβάσεις συντήρησης σε Διαιτησία. Επίσης στη σημείωση 28 αναφέρεται ότι η αγωγή που είχε ασκήσει η Εταιρεία έναντι της HELLENIC TRAIN Α.Ε. με την οποία ζητούσε την επιδίκαση του ποσού των € 5,1 εκατ. πλέον ΦΠΑ €1,2 εκατ., για πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την χρήση 2017, απορρίφθηκε πρωτοδίκως ως κατ' ουσίαν αβάσιμη ενώ η Εταιρεία άσκησε έφεση εντός της νόμιμης προθεσμίας, η συζήτηση επί της οποίας έχει προσδιορισθεί για τις 20/11/2025. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.
Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες..

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν.4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 16 Ιουλίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 28481

Grant Thornton
Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε ευρώ	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	6	1.099.291	1.223.211
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	7	2.721.199	2.868.290
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	8	68.334	22.625
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων	9	167.414.425	153.199.145
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	10	926.016	1.041.975
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**172.229.264**	**158.355.247**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	11	73.762.675	64.554.101
Λοιπές Απαιτήσεις	11	716.130	682.539
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	12	81.135.967	71.740.698
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**155.614.772**	**136.977.339**
Σύνολο Ενεργητικού		**327.844.036**	**295.332.586**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	14	171.055.659	148.626.014
Τακτικό Αποθεματικό	14	6.620.629	5.620.175
Κέρδη εις νέον		44.418.843	37.209.259
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**264.244.331**	**233.604.648**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	34.522	28.340
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	27.471.383	24.322.899
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	44.871	12.028
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	31.223.735	32.571.617
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**58.774.511**	**56.934.884**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	18	212.432	98.099
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος		784.372	719.203
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	23.205	10.851
Λοιπές υποχρεώσεις	18	3.805.186	3.964.900
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**4.825.195**	**4.793.054**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**63.599.705**	**61.727.938**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**327.844.036**	**295.332.586**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

ποσά σε ευρώ	*Σημ.*	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Κύκλος Εργασιών	20	21.888.680	21.720.906
Κόστος Πωληθέντων	21	(2.051.893)	(1.473.948)
Μικτά κέρδη		**19.836.786**	**20.246.957**
Λοιπά Έσοδα	23	2.301.791	18.033
Έξοδα Διοίκησης	21	(900.741)	(653.444)
Έξοδα Διάθεσης	21	(733.626)	(526.912)
Λοιπά Έξοδα	25	(486.595)	(42.800)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων		4.661.422	1.631.629
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**24.679.038**	**20.673.463**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	1.865.090	871.176
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(7.311)	(4.259)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων		**26.536.817**	**21.540.380**
Φόρος εισοδήματος	26	(2.347.684)	(1.531.291)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους		**24.189.133**	**20.009.089**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα (καθαρά από φόρους)			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		(1.459)	6.435
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**(1.459)**	**6.435**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**24.187.674**	**20.015.524**

*Τα στοιχεία της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται αναταξινομημένα όπως αναλύεται στη σημείωση 3.15.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά σε ευρώ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη /(Ζημίες) σε Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2023	**42.149.200**	**3.479.084**	**105.412.786**	**48.065.960**	**199.107.030**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	20.009.089	20.009.089
Αναλογιστικό Κέρδος	-	-	6.435	-	6.435
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**6.435**	**20.009.089**	**20.015.524**
Διανεμηθέντα μερίσματα	-	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	-	-	15.482.094	-	15.482.094
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	-	2.141.091	27.724.699	(29.865.790)	-
Υπόλοιπο την 31/12/2023	**42.149.200**	**5.620.175**	**148.626.014**	**37.209.259**	**233.604.648**
Υπόλοιπο την 1/1/2024	**42.149.200**	**5.620.175**	**148.626.014**	**37.209.259**	**233.604.648**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	24.189.133	24.189.133
Αναλογιστική Ζημία	-	-	(1.459)	-	(1.459)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**(1.459)**	**24.189.133**	**24.187.674**
Διανεμηθέντα μερίσματα	-	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	-	-	7.452.009	-	7.452.009
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	-	1.000.454	14.979.095	(15.979.549)	-
Υπόλοιπο την 31/12/2024	**42.149.200**	**6.620.629**	**171.055.659**	**44.418.843**	**264.244.331**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε ευρώ	Σημ.	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		**26.536.817**	**21.540.380**
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	6	146.065	116.652
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	157.480	155.935
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	8	16.666	13.441
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	16	4.311	7.260
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	9	(4.661.422)	(1.631.629)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	(1.865.090)	(871.176)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	7.311	4.259
Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως		**20.342.138**	**19.335.122**
-			-
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		(8.661.114)	(17.822.291)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		(1.229.700)	912.565
Καταβεβλημένοι Φόροι Εισοδήματος		(1.369.779)	(859.588)
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού		(29.256)	-
Σύνολο		**9.052.289**	**1.565.807**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων		(32.533)	(70.922)
Τόκοι εισπραχθέντες		1.400.000	153.793
Σύνολο		**1.367.467**	**82.871**
Ταμιακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		(1.000.000)	(1.000.000)
Τόκοι καταβληθέντες		(5.024)	(4.259)
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις		(19.464)	(15.168)
Σύνολο		**(1.024.488)**	**(1.019.427)**
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**9.395.268**	**629.250**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	12	71.740.698	71.111.448
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		**81.135.968**	**71.740.698**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

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 διαχείριση και εκμετάλλευση σιδηροδρομικών ακινήτων και σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού,
β) η ίδρυση και λειτουργία εμπορευματικών κέντρων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν,
γ) η παραγωγή και πώληση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Α.Π.Ε.) σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν,
δ) η διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών ακινήτων, η αγορά ή η πώληση ακινήτων, η άσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών, η ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εν γένει, εργασιών ανέγερσης, επισκευής, συντήρησης ή ανακαίνισης ακινήτων,
ε) η ανέγερση και εκμετάλλευση οικιστικών, ξενοδοχειακών, τουριστικών και κάθε είδους εμπορικών εν γένει εγκαταστάσεων,
στ) η οργάνωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών ακινήτων ή εγκαταστάσεων,
ζ) η μελέτη και επίλυση νομικών, πολεοδομικών, τεχνικών ή άλλων ζητημάτων προς το σκοπό της αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της κινητής και ακίνητης περιουσίας που της ανήκει ή που διαχειρίζεται,

η) η παροχή υπηρεσιών συμβούλου - εμπειρογνώμονος, καθώς και η εκπόνηση και η σύνταξη μελετών σκοπιμότητας, οικονομοτεχνικών μελετών, ερευνών αγοράς, μελετών βιωσιμότητας, καθώς και μελετών συναφών με την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδιασμού για ζητήματα που εμπίπτουν στο σκοπό της,
θ) η απόκτηση με αγοραπωλησία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων,
ι) η τήρηση του μητρώου του συνόλου της ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται, καθώς και της ακίνητης περιουσίας στην οποία περιλαμβάνεται σιδηροδρομική υποδομή,
ια) η μέριμνα για την έκδοση από τις αρμόδιες υπηρεσίες των διοικητικών πράξεων που είναι αναγκαίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που διαχειρίζεται,
ιβ) κάθε άλλη δραστηριότητα που προβλέπεται από το καταστατικό της

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

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

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στην χρήση 2011 ολοκλήρωσε την κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 100kw συνολικού κόστους € 299.685, ενώ στην χρήση 2012 ολοκληρώθηκε και η κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 998,07 kw συνολικού κόστους € 1.840.422. Το εν λόγω έργο έχει συνδεθεί στο δίκτυο από τον Ιούνιο 2012. Επιπροσθέτως στην χρήση 2011 η ΓΑΙΑΟΣΕ ίδρυσε τρεις θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες με σκοπό την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίες 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 HELLENIC TRAIN Α.Ε. που έχει υπογραφεί, η ΓΑΙΑΟΣΕ εισπράττει για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, το μίσθωμα για τη χρήση του τροχαίου υλικού, που προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και HELLENIC TRAIN Α.Ε., 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 HELLENIC TRAIN, τίθεται σε ισχύ η σύμβαση της ΓΑΙΑΟΣΕ με τη 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.

Με τον νέο νόμο 5167/2024 προβλέπεται η μεταβίβαση της δραστηριότητας του Τροχαίου Υλικού στον νέο φορέα Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε., διάδοχο σχήμα του ΟΣΕ Α.Ε, η οποία θα αποκτήσει νομική μορφή με τη συντέλεση της συγχώνευσης της εταιρείας ΕΡΓΟΣΕ Α.Ε. από την ΟΣΕ Α.Ε.. Με βάση τις διατάξεις του νόμου, προβλέπεται η μεταβίβαση του αποθεματικού που είχε σχηματιστεί για τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, αναιρουμένης της διαχειριστικής αμοιβής 10% που διατηρεί η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., καθώς και οι σχετικές υποχρεώσεις και συμβατικές σχέσεις.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Δ.Σ. το οποίο εκλέχθηκε και ορίσθηκε στις 02.08.2024, περιλαμβάνει 2 Εκτελεστικό Μέλος και 4 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύνθεση:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**	**Λήξη θητείας**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος	19/04/2026
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)	19/04/2026
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026

Την 2/8/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας με θητεία έως 19/4/2026.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

(α) Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν συνταχτεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31.12.2024 εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και περιγράφονται στην παράγραφο 2.2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ιστορικό κόστος και στηρίζονται στην παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

(β) Έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, στις 16/07/2025, 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 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 2024 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

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

  Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται

κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) -_Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης

για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

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

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

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

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

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

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

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

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;

(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);

(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και

(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity) (ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθαυτή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

3. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές

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

3.1 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 πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του. Ένα στοιχείο των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων αποαναγνωρίζεται με την πώληση του ή όταν δεν αναμένεται ότι θα εισρεύσουν οικονομικά οφέλη από την χρήση ή την πώλησή του. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την αποαναγνώριση ενός ενσώματου παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
Τα πάγια υπό κατασκευή απεικονίζονται στο κόστος τους, μείον τυχόν σωρευμένες απομειώσεις. Τα πάγια υπό κατασκευή δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

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

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

3.2 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 περιόδους 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:

1. 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.
2. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί από ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια ή προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. 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.

<u>Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης και διαχείρισης επί ακινήτων που μεταβιβάζονται άνευ ανταλλάγματος στην ΓΑΙΑΟΣΕ</u>

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 Χρηματοοικονομικές 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 άνευ ανταλλάγματος (όπως επενδυτικών ακινήτων ή ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων) από την ΓΑΙΑΟΣΕ προς το Ελληνικό Δημόσιο, 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.

3.3 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, η οποία κυμαίνεται από 3-5 έτη.

(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.

3.4 Μισθώσεις

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

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.

i) 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.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

3.6.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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 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 περιούσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται μεταγενέστερα της αναγνώρισης τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν κατά την αποαναγνώριση, τροποποίηση η απομείωση των περιουσιακών στοιχείων αυτών καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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.

<u>Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα</u>

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

3.6.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Ταξινόμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομούνται στις κατηγορίες: δάνεια και υποχρεώσεις. Η Διοίκηση καθορίζει την κατηγορία στην οποία θα ταξινομήσει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την αρχική αναγνώριση τους βάσει του σκοπού απόκτησης τους.

Δάνεια και υποχρεώσεις

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

Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

Αποαναγνώριση

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

3.6.3 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 διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μέχρι τρείς μήνες. Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα στοιχεία που αναφέρονται ανωτέρω.

3.8 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.

3.9 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 ουσιωδώς 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 χρηματοοικονομικές 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.

3.10 Παροχές σε εργαζομένους

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

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

μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας του προγράμματος καθορισμένων παροχών που αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις αποδοχές προσωπικού, αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από υπηρεσία εργαζομένου κατά την τρέχουσα περίοδο, αλλαγές της παροχής, περικοπές και διακανονισμούς. Το καταχωρημένο κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.
Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες 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.

3.11 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.

3.12 Αναγνώριση εσόδου

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες.

1.Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. 2.Προσδιορισμός των ξεχωριστών υποχρεώσεων εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη. 3.Προσδιορισμός του τιμήματος συναλλαγής. 4.Επιμερισμός του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης που απορρέουν

από την σύμβαση με τον πελάτη. 5.Αναγνώριση εσόδων όταν (ή ενόσω) μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης που απορρέει από την σύμβαση με τον πελάτη.
Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

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.

3.13 Διανομή μερισμάτων

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

3.14 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 1ο) στους σκοπούς της ΓΑΙΑΟΣΕ προστέθηκε η διαχείριση και εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού.

Την 31/5/2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 787322, η με αριθμό 5407/20-05-2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 1 και 2 (Σύσταση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια και σκοπός) του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 4567401000 σύμφωνα με την από 28/12/2015 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της. Μετά την άνω αλλαγή η εταιρεία ονομάζεται «ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

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

Η 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.

3.15 Αναταξινομήσεις

Σε συγκεκριμένα κονδύλια έχουν γίνει αναταξινομήσεις για σκοπούς καλύτερης απεικόνισης και συγκρισιμότητας των οικονομικών στοιχείων. Συγκεκριμένα για τη συγκριτική χρήση του 2023 συνολικό ποσό € 723.009,37 αναταξινομήθηκε από τα Λοιπά Έσοδα, στο κονδύλι Κύκλος Εργασιών.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως μεταβολές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές και υποχρεώσεις από μισθώσεις.

α) Πιστωτικός Κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρεία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. 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 είναι περιορισμένος καθότι η Εταιρεία εκτιμά ότι η απαίτηση κατά της Hellenic Train Α.Ε. κατά την 31.12.2024 ποσού €72.674.756 (31.12.2023: € 63.287.201) θα εισπραχθεί στο σύνολό της.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2024, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή προβλέψεων (συγκριτική χρήση 2023: καμία αλλαγή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2024 ήταν € (8.072.931) (31.12.2023: € (8.072.931)). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας προ προβλέψεων επισφάλειας στις 31.12.2024 ανέρχονταν σε €81.835.605, ενώ στις 31.12.2023 σε € 72.627.031. Οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 19.320.512 στις 31/12/2024 και € 18.253.850 στις 31/12/2023. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες αφορά χρονική υστέρηση μεταξύ της αναγνώρισης μιας απαίτησης και της χρονικής στιγμής της εξόφλησης της από τον πελάτη.

Τα στοιχεία του ενεργητικού τα οποία εκτίθενται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Εμπορικές απαιτήσεις	73.762.675	64.554.101
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	926.016	1.041.975
Λοιπές απαιτήσεις	716.130	682.539
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	81.135.967	71.740.698
Καθαρή Λογιστική Αξία	**156.540.787**	**138.019.314**

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στο εξωτερικό και κατά συνέπεια δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Το σύνολο των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και διαθεσίμων της εταιρείας είναι σε Ευρώ, που είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η έκθεση της σε συναλλαγματικό κίνδυνο να είναι μηδενική.

γ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις καθώς και καταθέσεις όψεως. Η εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και επομένως δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	31.12.2024			
	Εντός 1 έτους	Μεταξύ 1 και 5 ετών	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	31.223.735	31.223.735
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	212.432	-	-	212.432
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23.205	44.871	-	68.076
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.805.186	-	-	3.805.186
Σύνολο	**4.040.823**	**44.871**	**31.223.735**	**35.309.429**

	31.12.2023			
	Εντός 1 έτους	Μεταξύ 1 και 5 ετών	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	32.571.617	32.571.617
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	98.099	-	-	98.099
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.851	12.028	-	22.879
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.964.900	-	-	3.964.900
Σύνολο	**4.073.850**	**12.028**	**32.571.617**	**36.657.495**

Από το ποσό των 31.223.735 ποσό €30.210.708 αφορά το ειδικό αποθεματικό υποχρεώσεων της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» προς το Ελληνικό Δημόσιο, που έχει σχηματιστεί, μετά την αφαίρεση της διαχειριστικής αμοιβής της «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.» βάσει της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 3891/2010, περιέρχεται αυτοδικαίως στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.» ,άμεση με την έκδοση της σχετικής ΚΥΑ του νόμου 5167/2024.

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.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων, κρίσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών και λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων και των εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν μελλοντικά ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

α) Ωφέλιμη ζωή ενσώματων περιουσιακών στοιχείων

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι υπολειπόμενες ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να καθορίσουν κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι πραγματικές ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

β) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Οι επισφαλείς λογαριασμοί απεικονίζονται με τα ποσά τα οποία είναι πιθανόν να ανακτηθούν. Οι εκτιμήσεις για τα ανακτήσιμα ποσά των απαιτήσεων βασίζονται σε αντικειμενικές ενδείξεις, οικονομική κατάσταση αντισυμβαλλόμενου καθώς και προηγούμενη εμπειρία.

γ) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και εκτιμάται ότι θα ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να προβαίνει σε υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του

αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

δ) Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων

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. Η αναγνώριση των παραπάνω ακινήτων γίνεται στην εύλογη αξία τους όπως αυτή προσδιορίζεται από πιστοποιημένο εκτιμητή, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία. Μετά την πρώτη αναγνώριση, τα ακίνητα θα αποτιμώνται σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΔΛΠ 40, ως επενδυτικά ακίνητα, στην εύλογη αξία. Κάθε κέρδος ή ζημιά που θα προκύπτει από την μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδους αναφοράς.

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 Χρηματοοικονομικές 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 άνευ ανταλλάγματος (όπως επενδυτικών ακινήτων ή ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων) από την ΓΑΙΑΟΣΕ προς το Ελληνικό Δημόσιο, 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.

6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Κτίρια-Τεχνικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος Κτήσης				
Υπόλοιπο 01.01.2023	**2.178.467**	**35.155**	**413.173**	**2.626.795**
Προσθήκες χρήσης	5.656	-	22.266	27.922
Υπόλοιπο 31.12.2023	**2.184.123**	**35.155**	**435.439**	**2.654.717**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**2.184.123**	**35.155**	**435.439**	**2.654.717**
Προσθήκες χρήσης	-	-	22.144	22.144
Υπόλοιπο 31.12.2024	**2.184.123**	**35.155**	**457.583**	**2.676.862**
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 01.01.2023	**(1.001.766)**	**(35.155)**	**(277.934)**	**(1.314.855)**
Αποσβέσεις χρήσης	(93.996)	-	(22.656)	(116.652)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**(1.095.762)**	**(35.155)**	**(300.590)**	**(1.431.507)**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**(1.095.762)**	**(35.155)**	**(300.590)**	**(1.431.507)**
Αποσβέσεις χρήσης	(106.722)	-	(39.343)	(146.065)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**(1.202.484)**	**(35.155)**	**(339.932)**	**(1.577.571)**
Αναπόσβεστη αξία				
Υπόλοιπο 31.12.2023	**1.088.361**	**-**	**134.850**	**1.223.211**
Υπόλοιπο 31.12.2024	**981.639**	**-**	**117.651**	**1.099.291**

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Λογισμικά προγράμματα	Κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα συντήρησης και αξιοποίησης τροχαίου υλικού	Σύνολο
Κόστος Κτήσης			
Υπόλοιπο 01.01.2023	**53.998**	**3.023.379**	**3.077.377**
Προσθήκες χρήσης	13.000	30.000	43.000
Υπόλοιπο 31.12.2023	**66.998**	**3.053.379**	**3.120.377**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**66.998**	**3.053.379**	**3.120.377**
Προσθήκες χρήσης	10.389	-	10.389
Υπόλοιπο 31.12.2024	**77.386**	**3.053.379**	**3.130.765**
Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 01.01.2023	**(35.534)**	**(60.618)**	**(96.152)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.009)	(151.925)	(155.935)
Υπόλοιπο 31.12.2023	**(39.543)**	**(212.543)**	**(252.087)**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**(39.543)**	**(212.543)**	**(252.087)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.811)	(152.669)	(157.480)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**(44.354)**	**(365.212)**	**(409.566)**
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2023	**27.454**	**2.840.836**	**2.868.290**
Υπόλοιπο 31.12.2024	**33.032**	**2.688.167**	**2.721.199**

Η χαμηλή δαπάνη για την προβλεπόμενη εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου υλικού στη χρήση 2023 οφείλεται στην καθυστέρηση προσκόμισης των απαραίτητων δικαιολογητικών προς έλεγχο στη ΓΑΙΑΟΣΕ. Ως εκ τούτου, εκκρεμεί η ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου και πιστοποίησης των ήδη εκτελεσθέντων εργασιών.

8. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Μεταφορικά Μέσα**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2023	**7.214**
Προσθήκες	28.852
Αποσβέσεις	(13.441)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2023	**22.625**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2024	**22.625**
Προσθήκες	62.375
Αποσβέσεις	(16.666)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2024	**68.334**

Στις 31/12/2024 η Εταιρεία είχε δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναπόσβεστης αξίας € 68.334 από την μίσθωση αυτοκινήτων. Οι συνολικές αποσβέσεις χρήσης ανήλθαν σε € 16.666.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2023	**131.718.678**
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	19.848.839
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	1.631.629
Υπόλοιπο 31.12.2023	**153.199.145**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**153.199.145**
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	9.553.858
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	4.661.422
Υπόλοιπο 31.12.2024	**167.414.425**

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 ακίνητων.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αναγνώρισε νέα περιουσιακά στοιχεία αξίας € 11.942.323 (συγκριτική χρήση 2023: € 24.811.048). Στα ακίνητα αυτά (οικοπεδικές εκτάσεις, ακίνητα σιδηροδρομικών σταθμών, μηχανοστασίων μισθωμένων στην HELLENIC TRAIN AE κα.) η Εταιρεία δεν έχει την πλήρη κυριότητα αλλά δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης. Για την αναγνώριση της αξίας τους στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις, η Εταιρεία, προχώρησε σε προσαρμογή, αναγνωρίζοντάς τα σε ποσοστό 80% της εύλογης αξίας πλήρους κυριότητας, δηλαδή € 9.553.858 (συγκριτική χρήση 2023: € 19.848.839), λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν έχει δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

Σε ό,τι αφορά στο Θριάσιο, μετά την υπογραφή της τροποποιημένης σύμβασης παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και της παραχωρησιούχου εταιρείας (ΘΕΚ Α.Ε.) και την κύρωσή της με Νόμο τον Νοέμβριο του 2022, η ΘΕΚ ξεκίνησε τις διαδικασίες αδειοδότησης για τη δημιουργία Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (Ν. 4982/2022) αρχής γενομένης από την εκπόνηση αναθεωρημένου master plan, το οποίο εγκρίθηκε υπό προϋποθέσεις από το ΔΣ της ΓΑΙΑΟΣΕ τον Φεβρουάριο του 2023. Στις 31-10-2023 η ΘΕΚ υπέβαλλε αίτημα στις αρμόδιες αρχές για ανάπτυξη και ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας, ενώ παράλληλα η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας έχει διαβιβάσει τον φάκελο περιβαλλοντικής αδειοδότησης στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΥΠΕΝ. Επιπλέον, είναι σε εξέλιξη η τροποποίηση (α) των Χρηματοδοτικών Συμβάσεων και (β) της Σύμβασης Μελέτης – Κατασκευής καθώς και η προετοιμασία του αιτήματος άντλησης πόρων χρηματοδότησης της επένδυσης μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Δοσμένες Εγγυήσεις	12.092	11.215
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	913.924	1.030.761
Σύνολο	**926.016**	**1.041.975**

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 ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων € 913.924 (2023: € 1.030.761) αφορά το μέρος των δόσεων που θα εισπραχθεί μεταγενέστερα της λήξης της χρήσεως.

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Εμπορικές απαιτήσεις		
Πελάτες - Τροχαίο Υλικό	61.284.681	54.707.978
Πελάτες- Λοιποί	20.550.924	17.919.053
(Μείον) Επισφαλείς απαιτήσεις	(8.072.931)	(8.072.931)
Σύνολο	**73.762.675**	**64.554.101**
Λοιπές Απαιτήσεις		
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	28.575	33.499
Ελληνικό Δημόσιο-λοιπές απαιτήσεις	13.488	13.386
Χρεώστες διάφοροι	120.993	108.117
Έξοδα επομένων χρήσεων	692.150	666.613
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις - λοιπές απαιτήσεις	(139.076)	(139.076)
Σύνολο	**716.130**	**682.539**

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών της Εταιρείας ποσού € 73.762.675 (31.12.2023: € 64.554.101) αντιπροσωπεύει κατά € 60.547.277 (31.12.2023: € 54.447.749) απαιτήσεις από την HELLENIC TRAIN για το τροχαίο υλικό. Τέλος, οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων της HELLENIC TRAIN ανέρχονται σε € 12.127.478 (31.12.2023: €8.839.450). Το υπόλοιπο ποσό €1.317.355 (31.12.2023: € 1.266.901) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην ΓΑΙΑΟΣΕ βάσει του Ν. 3891/2010.

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

	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
31.12.2024		
Δημόσιο	447.309	183.773
Ιδιώτες	81.388.296	7.889.158
Σύνολο	**81.835.605**	**8.072.931**

	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
31.12.2023		
Δημόσιο	330.035	183.773
Ιδιώτες	72.296.996	7.889.158
Σύνολο	**72.627.031**	**8.072.931**

Η κίνηση των προβλέψεων για απαιτήσεις αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο αρχής	**8.212.007**	**8.212.007**
Υπόλοιπο τέλους	**8.212.007**	**8.212.007**

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	2.316	502
Καταθέσεις όψεως	81.133.651	31.740.197
Καταθέσεις προθεσμίας	-	40.000.000
Σύνολο	**81.135.967**	**71.740.698**

13. Μετοχικό κεφάλαιο

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

14. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά που έχει σχηματίσει η Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικό αποθεματικό	6.620.629	5.620.175
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Επενδυτικών Ακινήτων	(12.582.350)	(12.582.351)
Αποθεματικό από μεταβίβαση επενδυτικών ακινήτων ανευ ανταλλάγματος	97.600.805	90.148.796
Αφορολόγητο αποθεματικό	86.040.810	71.061.715
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού	(3.605)	(2.146)
Σύνολο	**177.676.288**	**154.246.189**

Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίσουν 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.

Η Εταιρεία προχώρησε σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού εντός της χρήσης 2024 κατά € 6.620.629 από τα κέρδη της χρήσης 2023 και κατά συνέπεια το τακτικό αποθεματικό την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 6.620.629 .

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 εμφανιζόταν 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 λογιστικοποίησης τους γίνεται με την πολιτική που ακολουθείται για όλες τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που διενεργούνται άνευ ανταλλάγματος από τον απώτερο μέτοχο (Ελληνικό Δημόσιο) και οι οποίες καταχωρούνται στην εύλογη αξία με την διαφορά (κέρδος) μεταξύ της εύλογης αξίας και του πραγματικού αντιτίμου να καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Στο πλαίσιο αυτό και αναφορικά με τις μεταβιβάσεις των επενδυτικών ακινήτων από το Ελληνικό Δημόσιο προς 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 απώτερο μέτοχο. Κατά την τρέχουσα χρήση αναγνωρίστηκε ποσό στο αποθεματικό από μεταβιβάσεις νέο επενδυτικών ακινήτων.

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. Στο αφορολόγητο αποθεματικό μεταφέρθηκε ποσό € 14.979.095 κατά την τρέχουσα χρήση από τα κέρδη της χρήσης 2023.

Αποθεματικό μετάβασης σε Δ.Λ.Π.

Το αποθεματικό αυτό αφορά διαφορές αναπροσαρμογής ποσού € 12.848.696, που αντιπροσωπεύουν την υπεραξία του οικοπέδου της εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής που προέκυψε την χρήση 2006 κατά την μετάβαση σε Δ.Λ.Π., από την αποτίμηση στην εύλογη αξία (τεκμαρτό κόστος κτήσης) με βάση έκθεση αποτίμησης ειδικών εκτιμητών, μειωμένη κατά τον αναβαλλόμενο φόρο. Η αρχική υπεραξία των € 16.472.688 που προέκυψε κατά την εν λόγω αποτίμηση, λόγω κατάργησης με το Ν. 3842/2010 άρθρο 12, της απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος που είχε παρασχεθεί στην Εταιρεία βάσει του Ν. 2229/1994 άρθρο 5, στην χρήση 2010 μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο ποσού € 3.294.538, ο οποίος εμπεριέχεται στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και εντός του 2021 με την αλλαγή στον αναβαλλόμενο φόρο επιπροσθέτως ποσού € -329.454. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί στους μετόχους μέχρι την αναγνώριση του κέρδους που θα προκύψει από τυχόν πώληση των παγίων. 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.

15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και παρουσιάζονται παρακάτω.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	27.471.383	24.322.899
Σύνολο	**27.471.383**	**24.322.899**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης καθώς και της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται παρακάτω:

Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2024 - 31.12.2024	**Υπόλοιπο έναρξης περιόδου**	**Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης**	**Χρέωση/(Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα**	**Χρέωση / (Πίστωση) στην Καθαρή Θέση**	**Υπόλοιπο τέλους περιόδου**
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	6.235	948	412	-	7.595
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	56	97	-	-	153
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	(25.937.812)	(1.025.513)	-	(2.101.849)	(29.065.173)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.806.640	-	-	-	1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	(198.018)	(22.579)	-	-	(220.597)
Σύνολο	**(24.322.899)**	**(1.047.046)**	**412**	**(2.101.849)**	**(27.471.383)**

Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2023 - 31.12.2023	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης	Χρέωση/(Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	Χρέωση / (Πίστωση) στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο τέλους περιόδου
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	6.452	1.597	(1.815)	-	6.235
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	-	56	-	-	56
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	(21.212.109)	(358.958)	-	(4.366.745)	(25.937.812)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.806.640	-	-		1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	(175.254)	(22.764)	-	-	(198.018)
Σύνολο	**(19.574.270)**	**(380.069)**	**(1.815)**	**(4.366.745)**	**(24.322.899)**

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.

16. Πρόβλεψη αποζημίωσης 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.

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ποσά αναγνωρισμένα στον ισολογισμό		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	34.522	28.340
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό	**34.522**	**28.340**

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Ποσά αναγνωρισμένα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	6.610	6.732
Κόστος τόκου	873	528
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	(29.256)	-
Κόστος περικοπών/διακανονισμών/τερματισμού υπηρεσίας	26.084	-
Έξοδο αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**4.311**	**7.260**
Συνολικό αναλογιστικό κέρδος/ (ζημία) στην Καθαρή Θέση	(1.871)	8.250
Υπόλοιπο τέλους	**(1.871)**	**8.250**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία είναι οι εξής:

Αναλογιστικές παραδοχές	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,93%	3,08%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	2,20%
Πληθωρισμός	2,00%	2,10%

Η ανάλυση ευαισθησίας των παροχών για αποζημιώσεις συνταξιοδότησης από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι:

Ανάλυση ευαισθησίας	**Αναλογιστική Υποχρέωση**	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	33.398	-3,00%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	35.700	3,00%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	35.703	3,00%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	33.385	-3,00%

17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	1.013.027	1.010.909
Ειδικό αποθεματικό αρθρ. 8 παρ.Ν.3891/2010	30.210.708	31.560.708
Σύνολο	**31.223.735**	**32.571.617**

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 30.210.708 (2023: € 31.560.708) αντιπροσωπεύει τα εισπραχθέντα μισθώματα για το τροχαίο σιδηροδρομικό υλικό μέχρι και την ημερομηνία αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. τα οποία σχηματίσθηκαν 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.

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Προμηθευτές	25.894	1.867
Προκαταβολές πελατών	186.537	96.233
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	**212.431**	**98.100**
Πιστωτές διάφοροι	369.852	293.864
Μερίσματα πληρωτέα	2.251.044	2.251.044
Ασφαλιστικές εισφορές	8.699	8.523
Λοιποί φόροι & τέλη	940.972	1.212.955
Δεδουλευμένα έξοδα	210.324	184.557
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24.295	13.958
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	**3.805.186**	**3.964.900**
Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	**4.017.617**	**4.063.001**

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, οι οποίες στο σύνολό τους είναι σταθερού επιτοκίου.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	44.871	12.028
Σύνολο	**44.871**	**12.028**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23.205	10.851
Σύνολο	**23.205**	**10.851**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - ελάχιστα μισθώματα		
Μέχρι 1 έτος	26.348	11.787
Από 1 έως 2 έτη	48.242	12.571
Σύνολο	**74.591**	**24.358**
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(6.515)	(1.479)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων από μισθώσεις	**68.076**	**22.879**

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις, οι οποίες περιλαμβάνονται στους παραπάνω πίνακες, αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Μέχρι 1 έτος	23.205	10.851
Από 1 έως 2 έτη	44.871	12.028
Σύνολο	**68.076**	**22.879**

Η Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2024, είχε υποχρεώσεις από μισθώσεις μεταφορικών μέσων μέχρι το 2026.

20. Κύκλος εργασιών

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ.8, παρ.8 Ν.3891/2000	15.283.052	15.389.984
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	386.417	303.566
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.219.211	6.027.356
Σύνολο	**21.888.680**	**21.720.906**

*Τα στοιχεία της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται αναταξινομημένα όπως αναλύεται στη σημείωση 3.15.

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού αντιπροσωπεύουν κυρίως τα έσοδα που τιμολογήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. προς την HELLENIC TRAIN για το έτος 2024 ποσού € 14.319.039 (2023: €14.666.974). 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.

21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία

01.01.2024-31.12.2024	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(331.479)	(128.490)	(53.992)	(513.960)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(1.265.188)	(624.744)	(539.671)	(2.429.602)
Παροχές τρίτων	(80.980)	(40.490)	(40.490)	(161.960)
Λοιποί φόροι - τέλη	(57.557)	(28.779)	(28.779)	(115.115)
Διάφορα έξοδα	(60.879)	(30.439)	(30.439)	(121.758)
Αποσβέσεις ενσώματων, αύλων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	(243.983)	(41.885)	(34.342)	(320.210)
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	(1.628)	(814)	(814)	(3.256)
Κόστος ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικού αερίου και λοιπώ πηγών ενέργειας	(10.200)	(5.100)	(5.100)	(20.399)
Σύνολο	**(2.051.893)**	**(900.741)**	**(733.626)**	**(3.686.260)**

01.01.2023-31.12.2023	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(277.906)	(106.967)	(42.996)	(427.869)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(683.115)	(369.243)	(312.641)	(1.364.999)
Παροχές τρίτων	(96.556)	(47.990)	(47.990)	(192.536)
Λοιποί φόροι - τέλη	(123.002)	(61.501)	(61.501)	(246.004)
Διάφορα έξοδα	(64.131)	(32.066)	(32.066)	(128.263)
Αποσβέσεις ενσώματων, αύλων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	(224.934)	(33.526)	(27.568)	(286.027)
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	(4.303)	(2.152)	(2.152)	(8.607)
Σύνολο	**(1.473.948)**	**(653.444)**	**(526.912)**	**(2.654.304)**

22.Κόστος μισθοδοσίας

Ο αριθμός προσωπικού κατά την 31/12/2024 ανερχόταν σε 18 άτομα (31/12/2023: 16 άτομα).

Το κόστος μισθοδοσίας αναλύεται ως εξής:

Κόστος Μισθοδοσίας	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Μισθοί και Ημερομίσθια	408.478	330.929
Εργοδοτικές Εισφορές	91.742	68.746
Λοιπές παρεχόμενες παροχές προσωπικού	9.430	20.934
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	4.311	7.260
Σύνολο	**513.960**	**427.869**

23.Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023***
Έσοδα από αποζημιώσεις	2.301.701	-
Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων	-	17.926
Λοιπά έσοδα	90	107
Σύνολο	**2.301.791**	**18.033**

*Τα στοιχεία της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται αναταξινομημένα όπως αναλύεται στη σημείωση 3.15.

24.Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	468.667	154.146
Τόκοι καταθέσεων όψεως	240.836	26.533
Προϋπολογισθέντα έσοδα κεφαλαίων	1.155.587	690.497
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**1.865.090**	**871.176**
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(5.024)	(3.510)
Έξοδο τόκου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.287)	(749)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(7.311)**	**(4.259)**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων/ εξόδων	**1.857.779**	**866.917**

25.Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Φορολογικά πρόστιμα	661	1.660
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	468.290	33.337
Λοιπά έξοδα	17.643	7.803
	486.595	**42.800**

26.Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του Νόμου 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

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

ποσά σε ευρώ	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(1.300.638)	(1.151.222)
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(1.047.046)	(380.069)
Σύνολο	**(2.347.684)**	**(1.531.291)**

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

	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Κέρδη προ Φόρων	26.536.817	21.540.380
	22%	22%
Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(5.838.100)	(4.738.884)
Φόρος από Απαλλασσόμενα Έσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Αρ. 46 ν.4172/2013)	3.700.152	3.295.401
Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	(169.228)	(54.761)
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	(40.508)	(33.048)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	**(2.347.684)**	**(1.531.291)**

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 ζημίες που δηλώθηκαν για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά, έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Από την οικονομική χρήση 2011 και μετά οι φορολογικές δηλώσεις υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης. Οι φορολογικές 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 2022, η εταιρεία πληροί τα σχετικά κριτήρια υπαγωγής στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβαν Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και του του άρθρου 65Α παρ.1 του Ν. 4174/2013, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές. Σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στον ως άνω ειδικό φορολογικό έλεγχο, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι σε ενδεχόμενους μελλοντικούς επανελέγχους από τις φορολογικές αρχές, εάν τελικά διενεργηθούν, δεν θα προκύψουν επιπρόσθετες φορολογικές διαφορές με σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για την χρήση 2024, 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 2024. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές 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 2019 έως και 2024. 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 2024 η Εταιρεία δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει αντίστοιχη πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2019 έως και 2024.

27. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά την χρήση 2024 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν θυγατρικές της ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΕΕΣΥΠ Α.Ε.	661.000	-
ΔΕΔΔΗΕ	-	9.000
ΔΕΗ	-	3.922
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	78
Σύνολο	**661.000**	**13.000**

Το ποσό των € 661.000 με το συνδεδεμένο μέρος πρώην ΤΑΙΠΕΔ (που συγχωνεύτηκε με την ΕΕΣΥΠ) αφορά εργασίες στο Στρατόπεδο Γκόνου που δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Έσοδα	Έξοδα
ΔΕΗ	-	23.405
ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	1.837
ΔΕΔΔΗΕ	-	370
Σύνολο	-	**25.612**

Αμοιβές Μελών ΔΣ

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2024 – 31.12.2024 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 67.139 (31.12.2023: € 52.855), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 16.187 (31.12.2023: € 9.658).

28.Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις

Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Οι Εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί υπέρ της εταιρείας κατά την περίοδο που έληξε την 31.12.2024 ανέρχονται σε € 12.155.318 (31.12.2023: € 12.712.079).

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.

Η Εταιρεία άσκησε αγωγή έναντι της HELLENIC TRAIN A.E. με την οποία ζητούσε την επιδίκαση του ποσού € 5,1 εκ. πλέον ΦΠΑ €1,2 εκ. αναφορικά με πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την χρήση 2017, του ποσού €836χιλ. ως αποθετικής ζημίας (τόκων που θα κέρδιζε αν επένδυε το κεφάλαιο), καθώς και του ποσού € 1 εκ. ως χρηματικής ικανοποίησης ηθικής βλάβης.
Η αγωγή συζητήθηκε στις 27.04.2023 και η απόφαση δημοσιεύθηκε στις 19.02.2024. Με την υπ'αρ. 379/2024 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή σε όλα τα κεφάλαιά της ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, ήτοι απορρίφθηκαν όλοι οι ισχυρισμοί της Εταιρείας που κατέτειναν στην επιδίκαση των απαιτήσεων. Ασκήθηκε εμπρόθεσμα στις 22.3.2024 η έφεση με ΓΑΚ 36611/2024 και ΕΑΚ 1845/2024, η οποία προσδιορίστηκε με ΓΑΚ 3036/2024 και ΕΑΚ 2269/2024 για συζήτηση στις 23.1.2025 στο 15ο τμήμα του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, η οποία και αναβλήθηκε για τις 20.11.2025.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Στις 31.01.2020 στάλθηκε από την HELLENIC TRAIN A.E. 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 09.2018 έως

02.2019». Παράλληλα στάλθηκε εξώδικη δήλωση – γνωστοποίηση οφειλής – πρόταση συμψηφισμού, με την οποία η HELLENIC TRAIN πρότεινε τον συμψηφισμό του παραπάνω ποσού των € 8.491.763, το οποίο, σύμφωνα με την HELLENIC TRAIN, 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 HELLENIC TRAIN 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 τιμολόγιο αυτό στα βιβλία της εταιρείας, ενώ προχώρησε στην επιστροφή του στην HELLENIC TRAIN, 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.

Επίσης, κατά την 02.06.2023 στάλθηκαν, μέσω εξώδικης δήλωσης, από την HELLENIC TRAIN προς την ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ, επτά (7) τιμολόγια, με ημερομηνία έκδοσης την 26.05.2023, συνολικού ποσού € 10.543.287,84 (€ 8.502.651,48 πλέον ΦΠΑ € 2.040.636,36), με αιτιολογία την τιμολόγηση εργασιών συντήρησης του τροχαίου υλικού. Στη νέα εξώδικη δήλωση – γνωστοποίηση οφειλής – πρόταση εκχώρησης απαιτήσεων, με την οποία η HELLENIC TRAIN πρότεινε εκ νέου τον συμψηφισμό των ανωτέρω ποσών με ισόποση οφειλή από μισθώματα τροχαίου υλικού. Η διοίκηση της ΓΑΙΑΟΣΕ θεωρεί ότι η απαίτηση της HELLENIC TRAIN είναι νομικά και ουσιαστικά αβάσιμη και δεν στοιχειοθετείται σε συμβατικούς όρους, καθώς επίσης δεν ακολουθήθηκαν οι συμβατικά προβλεπόμενες διαδικασίες, που έχουν ακολουθηθεί στο παρελθόν, με σκοπό την τεκμηρίωση των τιμολογημένων εργασιών συντήρησης. Κατόπιν αυτού, δεν καταχώρησε ούτε αυτά τα τιμολόγια στα βιβλία της, και απορρίφθηκαν μέσω της πλατφόρμας mydata, ακολουθούμενα από σχετική εξώδικη απάντηση που έστειλε η ΓΑΙΑΟΣΕ.
Στο πλαίσιο αυτό η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και η HELLENIC TRAIN A.E. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή επιμέρους οικονομικών διαφορών σε διαιτησία όπου περιλαμβάνονται και οι ανωτέρω διαφορές. Οι αξιώσεις της Hellenic Train Hellenic Train επί του συνυποσχετικού ,αφορούν αμοιβές για συμπληρωματικές εργασίες συντήρησης τις οποίες η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει αποκρούσει νομικά και ουσιαστικά.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το 2024 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για την χρήση αυτή.

29.Μεταγενέστερα γεγονότα

Στο πλαίσιο διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και η HELLENIC TRAIN A.E. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή των σχετικών διαφορών σε διαιτησία.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ προβάλλει συνολικές ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις ύψους € 60,2 εκατ. για μισθώματα Τροχαίου υλικού και ακινήτων. Στις παραπάνω απαιτήσεις συμπεριλαμβάνονται και χρεώσεις αποζημίωσης χρήσης για 156 μονάδες τροχαίου υλικού, συνολικού ύψους €1,2 εκατ. (για το 2023) και €1,2 εκατ.(για το 2024). Η HELLENIC TRAIN έχει αμφισβητήσει τα δύο τελευταία ποσά, προβάλλοντας ότι είχε ασκήσει νόμιμο δικαίωμα επιστροφής των εν λόγω μονάδων, το οποίο δεν έγινε δεκτό από τη ΓΑΙΑΟΣΕ λόγω μη τήρησης των τεχνικών προϋποθέσεων. Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει διατηρήσει ρητή επιφύλαξη και έχει δηλώσει ότι δεν της έχουν παραδοθεί οι 156 μονάδες, παρόλο που κάλεσε τη HELLENIC TRAIN να τις παραδώσει. Επιπλέον των ανωτέρω απαιτήσεων η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει υπαγάγει στο συνυποσχετικό απαιτήσεις της από καταστροφή ή βλάβη του τροχαίου υλικού λόγω ατυχημάτων καθώς και από ζημίες ή φθορές και την απομείωση της αξίας των μονάδων ΤΥ ή της αξίας από απώλεια ΤΥ, για τις οποίες υποβλήθηκε αίτημα επιστροφής στόλου και ασκήθηκε μερική καταγγελία από τη HELLENIC TRAIN A.E., ενώ μέχρι σήμερα δεν έχουν παραδοθεί στη ΓΑΙΑΟΣΕ οι μονάδες για τις οποίες καταγγέλθηκε η μίσθωση.

Επιπρόσθετα η HELLENIC TRAIN έχει προβάλλει απαιτήσεις ύψους € 21,1 εκατ. για συμπληρωματικές εργασίες συντήρησης.

Η διαδικασία διαιτησίας καλύπτει αποκλειστικά τις άνωθεν εκκρεμείς απαιτήσεις έως 31.12.2024 και δεν επεκτείνεται σε μελλοντικές απαιτήσεις.

30. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 16/07/2025.

Αθήνα, 16/07/2025

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	**Παναγιώτης Μπαλωμένος**	**Γεώργιος Καμπούρογλου**
Α.Δ.Τ. ΑΚ 772705	Α.Δ.Τ. ΑΗ510830	Αρ.Αδείας: 8253

pwc

PricewaterhouseCoopers
Accounting A.E.
Αρ. Αδείας Γραφείου: 1494