



**ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.**

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

της χρήσης 2023

(1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)

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

Αθήνα, 17/07/2024

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Λ. Λιοσίων 301 – ΤΚ 10445 Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ. : 4567401000

**Πίνακας Περιεχομένων**

A. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΓΑΙΑΟΣΣΕ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01/01/2023-31/12/2023.....	3
B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	14
Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ .....	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	20
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	21
1. Γενικές πληροφορίες.....	21
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών.....	24
3. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές.....	26
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	38
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....	39
6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια.....	41
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	42
8. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων .....	42
9. Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων.....	43
10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις .....	44
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	44
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	45
13. Μετοχικό κεφάλαιο .....	45
14. Αποθεματικά .....	46
15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις) .....	47
16. Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού .....	48
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	49
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	50
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	50
20. Κύκλος εργασιών.....	51
21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία .....	51
22. Κόστος μισθοδοσίας.....	52
23. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	52
24. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) .....	52
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 01/01/2023-31/12/2023**

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2023.

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 22<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσης 2023 (01/01/2023 – 31/12/2023) της Εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ -ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής «η Εταιρεία») καθώς και τις παρατηρήσεις πάνω σε αυτές 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 2023, 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 Αωνύμων Εταιρειών με αριθμό 50453/01/Β/01/720 και η διάρκειά της έχει οριστεί μέχρι το 2031.

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

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

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

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

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

## **Δραστηριότητες ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.**

Το 2023 η ΓΑΙΑΟΣΕ σταθεροποίησε τα έσοδά της στα επίπεδα του 2022, καταγράφοντας μια οριακή αύξηση της τάξεως του 0,6% 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» και η ωρίμανση για την επίσπευση των σχετικών διαδικασιών παραχώρησης ανατέθηκε από τη ΓΑΙΑΟΣΕ στη Μονάδα Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας (PPF) του ΤΑΙΠΕΔ.

Το ΤΑΙΠΕΔ, ως ο φορέας ωρίμανσης, έχει ήδη προχωρήσει σε τεχνικό, οικονομικό και νομικό έλεγχο ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη η κυκλοφοριακή μελέτη, η μελέτη σιδηροδρομικής σύνδεσης και οι προκαταρκτικές μελέτες για την ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 19 του Ν. 4982/2022. Βάσει εκτιμήσεων του ΤΑΙΠΕΔ αναμένεται εντός του 2024 να δημοσιευθεί η Α' Φάση του διαγωνισμού παραχώρησης.

### **III. Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Θεσσαλονίκης:**

Σε συνέχεια των σχετικών μελετών (ΠΜ και ΣΜΠΕ) που έχουν εκπονηθεί και διαβιβαστεί στη ΓΓ Υποδομών, η ΓΑΙΑΟΣΕ ανέθεσε τον Ιούλιο 2023 σε εξειδικευμένους συμβούλους την εκπόνηση προμελέτης βιωσιμότητας για τον προσδιορισμό του βέλτιστου μείγματος χρήσεων για το εξεταζόμενο ακίνητο, με γνώμονα το θετικό κοινωνικό και περιβαλλοντικό αντίκτυπο, επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα χρηματοοικονομική βιωσιμότητα. Τα συμπεράσματα της μελέτης αποτελούν πλέον τη βάση για μια γόνιμη διαβούλευση με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς όπως το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, το Υπερταμείο, τον ΟΣΕ, τη Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλοι φορείς των τοπικών κοινωνιών, στην κατεύθυνση διαμόρφωσης μιας συναντίληψης ως προς τις σημαντικές αυτές παρεμβάσεις.

### **IV. Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Πειραιά:**

Όπως και για τον ΣΣ Θεσσαλονίκης, η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην αντίστοιχη ανάθεση (Ιούλιος 2023) για την εκπόνηση προμελέτης βιωσιμότητας για την αξιολόγηση σεναρίων βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου.

#### V. Αξιοποίηση ΣΣ Κατερίνης:

Τον Ιανουάριο 2022, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας με τον ΟΣΕ και το Δήμο Κατερίνης για την αξιοποίηση έκτασης 133 στρεμμάτων στην περιοχή του σιδηροδρομικού σταθμού Κατερίνης. Η πολεοδομική μελέτη του ακινήτου ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο 2023, και τον Ιούλιο 2023 ανατέθηκε η εκπόνηση προμελέτης βιωσιμότητας για τον προσδιορισμό του βέλτιστου μείγματος χρήσεων για το εξεταζόμενο ακίνητο.

#### VI. Σιδηροδρομικός Σταθμός Πλαταμώνας:

Η ΓΑΙΑΟΣΕ αναθέσει την εκπόνηση προμελέτης βιωσιμότητας για την αξιολόγηση σεναρίων βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου κατά τρόπον ώστε να λαμβάνονται υπόψη και οι ανάγκες της περιοχής.

#### VII. Μουσείο Ολοκαυτώματος:

Το Νοέμβριο 2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία (που ξεκίνησε τον Ιούνιο 2022) για την τροποποίηση του Π.Δ. ΥΣ 98/2017 «Έγκριση ειδικής πολεοδομικής μελέτης Ακινήτου Ιδιοκτησίας ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ για τη δημιουργία Μουσείου Ολοκαυτώματος στην περιοχή του Εμπορικού Σταθμού Θεσσαλονίκης, στον Δήμο Θεσσαλονίκης, Π.Ε. Θεσσαλονίκης» (ΦΕΚ 850/Δ/18- 11-2022). Το Φεβρουάριο 2023, η ΓΑΙΑΟΣΕ έδωσε τη σύμφωνη γνώμη της επί του φακέλου για την προέγκριση της οικοδομικής άδειας του Μουσείου Ολοκαυτώματος, η οποία εν τέλει εγκρίθηκε από τις αρμόδιες αρχές.

#### Διαχείριση Τροχαίου Υλικού

Με το άρθρο 25 του Ν. 4111/2013, που αντικατέστησε το άρθρο 8 του Ν. 3891/2010, το σιδηροδρομικό τροχαίο υλικό μεταβιβάστηκε από τον ΟΣΕ στο Δημόσιο, υποκαθισταμένου του Δημοσίου αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση στη θέση του ΟΣΕ στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, που απέρρεαν από τη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και HELLENIC TRAIN Α.Ε.. 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 2023 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 Α.Ε., συνολικής αξίας € 14.233.207 προ ΦΠΑ (2022: € 10.591.057 προ ΦΠΑ). Ποσό € 4.008.375 προ ΦΠΑ που αφορά τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, τιμολογήθηκε εντός του 2023 αλλά λογιστικοποιήθηκε ως δεδουλευμένο έσοδο εντός του 2022 καθώς αφορά το τελευταίο τρίμηνο της κλειόμενης χρήσης. Για το 2023 δεν υπήρχε αντίστοιχη περίπτωση. Επιπλέον, κατά τη χρήση 2023, τιμολογήθηκαν αποζημιώσεις Τροχαίου Υλικού προς την Hellenic Train Α.Ε. ποσού € 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. Εκδόθηκαν δεκατέσσερα (14) Τιμολόγια μίσθωσης τροχαίου υλικού για την χρήση 2023 προς άλλους πελάτες πλην HELLENIC TRAIN Α.Ε., συνολικής αξίας € 433.767 (2022: € 328.400 προ ΦΠΑ).

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

Στο εγκεκριμένο με την Κ.Υ.Α. υπ' αριθμ. 61599/ΕΓΔΕΚΟ1573/31-10-2010 επιχειρησιακό σχέδιο της ΓΑΙΑΟΣΕ για το διάστημα 2010-2013 προβλέπεται η αξιοποίηση σιδηροδρομικών ακινήτων μέσω της

εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, με ιδίους πόρους της ΓΑΙΑΟΣΕ.

Για το σκοπό της αξιοποίησης σημαντικότερου μέρους των διαθέσιμων ακινήτων για ανάπτυξη Φωτοβολταϊκών Σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ίδρυσε τρεις θυγατρικές εταιρείες (ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ Α.Ε., ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ Α.Ε., ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ Α.Ε.) στις οποίες συμμετείχε σε ποσοστό 100% και τους εκμίσθωνε ακίνητα ιδιοκτησίας της με σκοπό την εγκατάσταση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από Φ/Β στοιχεία συνολικής ισχύος 16,7 MWp περίπου. Οι θυγατρικές αυτές συγχωνεύτηκαν εντός της χρήσης 2021, δια απορροφήσεως από τη μητρική 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.

Η κατασκευή του φωτοβολταϊκού σταθμού πραγματοποιήθηκε με την από 09/08/2011 σύμβαση έργου «Μελέτη, προμήθεια, εγκατάσταση, λειτουργία και συντήρηση φωτοβολταϊκού σταθμού ονομαστικής ισχύος 99,18 kwp σε στέγη στο Θριάσιο Πεδίο». Το έργο παραλήφθηκε οριστικά.

Εντός του 2023 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 124χιλ. Kwh έναντι 136χιλ. Kwh το 2022 και ετήσια έσοδα περίπου € 50χιλ. έναντι περίπου € 55χιλ. το 2022.

**(2) Φωτοβολταϊκό Σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 998,07 kwp σε στέγη ακινήτου στο Θριάσιο Πεδίο.**

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

Η κατασκευή του φωτοβολταϊκού σταθμού πραγματοποιήθηκε με την από 22/12/2011 σύμβαση έργου «Μελέτη, προμήθεια, εγκατάσταση, λειτουργία και συντήρηση φωτοβολταϊκού σταθμού ονομαστικής ισχύος 998,07 kwp σε στέγη στο Θριάσιο Πεδίο. Το έργο παραλήφθηκε οριστικά τον Νοέμβριο του 2022.

Εντός του 2023 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 955χιλ. Kwh έναντι 1.054χιλ. Kwh το 2022 και ετήσια έσοδα περίπου € 253χιλ. για το 2023, έναντι περίπου € 279χιλ. το 2022.

Διαχείριση μισθώσεων ακινήτων

Τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης κατά € 426.861 και διαμορφώθηκαν σε €6.027.356 έναντι € 5.600.495 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 ορίστηκε στις 19.12.2023, περιλαμβάνει 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύσταση:

<b>Μέλος Δ.Σ.</b>	<b>Ιδιότητα</b>	<b>Λήξη θητείας</b>
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος ΔΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος	01/06/2027
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	30/06/2024 (παράταση βάσει ν. 4548/2018)
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Χριστίνα-Διονυσία Σαραντίδου	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος - πρόταση ΥΠΟΙΚ/αρ. 197 παρ.4 ν.4389/2016	19/04/2026

Την 6/6/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του μετόχου της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο ορίστηκε η αντικατάσταση του μέλους ΔΣ και Διευθύνουσας Συμβούλου κ. Ιωάννας Δούνια με τον κ. Μπαλωμένο Παναγιώτη με θητεία από 1/6/2024-1/6/2027.

Κατά τη χρήση του 2023, εσωτερικός ελεγκτής σύμφωνα με την από 04.02.2022 Γενική Συνέλευση, ορίστηκε ο κ. Κωνσταντίνος Λιναρδάτος (αριθμός 52 του από 15.02.2022 Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών του Υπουργείου Οικονομικών). Τον Ιανουάριο του 2023 έληξε η σύμβαση του κ. Λιναρδάτου και η Εταιρεία προχώρησε σε προκήρυξη της εν λόγω θέσης βάσει του ν.4972/2022 (ΦΕΚ 181/23-09-2022), και ειδικότερα στις διατάξεις του άρθρου 37, η οποία καλύφθηκε με την πρόσληψη του κ. Γονιδάκη Φραγκίσκου τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους για την κάλυψη της θέσης του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και Κινδύνων.

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση κύκλο εργασιών € 20.997.896 έναντι € 20.862.837 στην συγκριτική περίοδο. Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε €1.473.948 έναντι € 1.613.141 το 2022. Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης ανήλθαν σε € 653.444 και € 526.912 αντίστοιχα έναντι € 678.837 και € 496.703. Στα αποτελέσματα της χρήσης λογίσθηκε κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων € 1.631.629 έναντι € 2.282.970 το 2022. Τα αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων διαμορφώθηκαν σε € 20.673.463 έναντι € 20.411.913 το 2022.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

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

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

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

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	136.977.339	46%	117.737.059	46%
Σύνολο Ενεργητικού	295.332.586		254.869.446	
Πάγιο Ενεργητικό	4.114.126		4.300.379	
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	295.332.586	1%	254.869.446	2%

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

Ο παρακάτω δείκτης δείχνει την οικονομική αντάρκεια της Εταιρείας.

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Καθαρή Θέση	233.604.648	378%	199.107.030	357%
Σύνολο Υποχρεώσεων	61.727.938		55.762.416	

Οι παρακάτω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Σύνολο Υποχρεώσεων	61.727.938		55.762.416	
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	295.332.586	21%	254.869.446	22%
Καθαρή Θέση	233.604.648		199.107.030	
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	295.332.586	79%	254.869.446	78%

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

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	136.977.339	2858%	117.737.059	3273%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4.793.054		3.596.914	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

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

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	21.540.380	103%	20.463.006	98%
Κύκλος εργασιών	20.997.896		20.862.837	

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



<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	21.540.380	9%	20.463.006	10%
Καθαρή Θέση	233.604.648		199.107.030	

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

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Μικτά Αποτελέσματα	19.523.948	93%	19.249.696	92%
Κύκλος εργασιών	20.997.896		20.862.837	

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

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων	20.959.490	100%	20.593.155	99%
Κύκλος εργασιών	20.997.896		20.862.837	

### **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.

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

Με την Φ26/οικ.12874/1400 υπουργική απόφαση που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 759/3-4-2013, μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στο Ελληνικό Δημόσιο έναντι αξίας 42.149.200 ευρώ (Μετοχικό κεφάλαιο), με ισόποση απομείωση του χρέους του ΟΣΕ προς το Δημόσιο. Επίσης, με την παρ. 4 του άρθρου 26 του Ν. 4111/2013 που αντικατέστησε την παρ. 5 του άρθρου 6 του Ν. 3891/2010 ανατέθηκε στη ΓΑΙΑΟΣΕ η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση των ακινήτων του ΟΣΕ. Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει αρμοδιότητα και ευθύνη να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διάθεσης για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της.

Με το άρθρο 25 του Ν. 4111/2013, που αντικατέστησε το άρθρο 8 του Ν. 3891/2010, το σιδηροδρομικό τροχαίο υλικό μεταβιβάστηκε από τον ΟΣΕ στο Δημόσιο, υποκαθισταμένου του Δημοσίου αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση στη θέση του ΟΣΕ στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απέρρεαν από τη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και ΤΡΑΙΝΟΣΕ. Με το άρθρο 44 παρ. 4 του Ν.4313/2014 (ΦΕΚ 261Α/17-12-2014) προστέθηκαν οι παρ. 4 έως 8 στο άρθρο 8 του Ν.3891/2010 και η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. ανέλαβε την αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου, που είτε ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, είτε στην EUROFIMA και μισθώνεται από το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με τα άρθρα 188 και 197, σε συνδυασμό με το Παράρτημα ΣΤ' του Ν. 4389/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 και ίσχυσε από 01.07.2018, το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας,

ιδιοκτησίας του Δημοσίου, μεταβιβάστηκε στην «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.» (ΕΕΣΥΠ), όπου και περιλαμβάνεται στις «Λοιπές Θυγατρικές».

Στην Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της ΕΕΣΥΠ περιλαμβάνεται 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 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.

#### **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 2023, η Εταιρεία δεν προέβη σε μεταβολή των προβλέψεων (συγκριτικό έτος 2022: καμία μεταβολή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2023 ήταν € 8.072.931 (31.12.2022: € 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας στις 31.12.2023 ανέρχονταν σε € 72.627.031, ενώ στις 31.12.2022 σε € 53.386.363. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 18.253.850 στις 31.12.2023 και € 16.963.270 στις 31.12.2022.

Οι απαιτήσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ, από την Hellenic Train που αποτελεί τον μεγαλύτερο πελάτη της αυξήθηκαν στα €63.287.201 στις 31.12.2023 (31.12.2022 €41.658.720). Σε αυτό συνεισέφεραν η καθυστέρηση καταβολής των ΥΔΥ του 2022 από το Ελληνικό Δημόσιο προς την Hellenic Train (από τα οποία η Εταιρεία θα λάμβανε κατά προτεραιότητα 12,4 εκ. €) καθώς και αρνητικές συγκυρίες που διαμορφώθηκαν τόσο από το δυστύχημα των Τεμπών όσο και από την κακοκαιρία Daniel.

Τον Ιούλιο 2023, υπό την αιγίδα του αρμόδιου εποπτεύοντος Υπουργείου (ΥΠ.Υ.ΜΕ.), συγκροτήθηκε αρμόδια ομάδα εργασίας στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι των εταιρειών ΟΣΕ, HELLENIC TRAIN και ΓΑΙΑΟΣΕ καθώς και στελέχη του Υπουργείου με σκοπό την διευθέτηση όλων των ανοιχτών οικονομικών εκκρεμοτήτων μεταξύ των μερών. Το έργο της ανωτέρω ομάδας εργασίας δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκέμβριου 2023.

Επιπρόσθετα, οι Διοικήσεις των εταιρειών ΓΑΙΑΟΣΕ και HELLENIC TRAIN είναι σε προχωρημένες επαφές για την υπογραφή Συνυποσχετικού Διαιτησίας, με σκοπό τον προσδιορισμό του πλάνου εξόφλησης των απαιτήσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ καθώς και την ένταξη και επίλυση εκατέρωθεν οικονομικών αξιώσεων στη Διαιτησία.

#### **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 16 εργαζόμενους (2022: 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**

Η Εταιρεία άσκησε αγωγή έναντι της HELLENIC TRAIN Α.Ε. 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.

### **Δυστύχημα Τεμπών**

Στις 28.02.2023 στην περιοχή των Τεμπών, επιβατική αμαξοστοιχία συγκρούστηκε μετωπικά με εμπορευματική αμαξοστοιχία, προκαλώντας το θάνατο 57 ατόμων και δεκάδες τραυματίες. Το γεγονός ότι οι εμπλεκόμενοι στο συμβάν 13 συρμοί (ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου, που διαχειρίζεται η Εταιρεία), καταστράφηκαν ολοσχερώς, δημιουργεί απαιτήσεις αποζημίωσης. Το έργο για τον προσδιορισμό των ανωτέρω αξιώσεων έχει ήδη ανατεθεί, από την Εταιρεία, σε εξειδικευμένο Διεθνή

Οίκο και δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι και την έγκριση της παρούσης. Βάσει της από 24.06.2016 Σύμβαση Μίσθωσης Τροχαίου Υλικού, η Μισθώτρια υποχρεούται να συνάπτει και να διατηρεί, καθ' όλη την διάρκεια μίσθωσης, τις ασφαλιστικές καλύψεις για το Τροχαίο Υλικό έναντι των κινδύνων που προβλέπει η νομοθεσία για τις σιδηροδρομικές επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένης της κάλυψης για υλικές ζημιές.

### **Φαινόμενο Daniel**

Τον Σεπτέμβριο του 2023 λόγω έντονων καιρικών φαινομένων από την κακοκαιρία Daniel καταστράφηκε μεγάλο μέρος της σιδηροδρομικής υποδομής της σύνδεσης Αθηνών-Θεσσαλονίκης. Ειδικότερα τα τμήματα που υπέστησαν τις εκτεταμένες ζημιές είναι Δομοκός – Λάρισα, Λάρισα – Βόλος και Καλαμπάκα – Παλαιοφάρσαλα. Οι ζημιές στο σιδηροδρομικό δίκτυο της χώρας δεν είχαν έως σήμερα κάποια άμεση σημαντική επίπτωση στα έσοδα της Εταιρείας.

### **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 2023 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν θυγατρικές της ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>Απαιτήσεις</b>	<b>Υποχρεώσεις</b>
ΤΑΙΠΕΔ	661.000	-
ΔΕΔΔΗΕ	459	9.000
ΔΕΗ	-	3.473
Ταχυμεταφορές ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	216
<b>Σύνολο</b>	<b>661.459</b>	<b>12.689</b>

Το ποσό των € 661.000 με το συνδεδεμένο μέρος ΤΑΙΠΕΔ αφορά εργασίες στο Στρατόπεδο Γκόνου που δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>Έσοδα</b>	<b>Έξοδα</b>
ΔΕΗ	-	22.674
Ταχυμεταφορές ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	2.145
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>24.819</b>

### **Αμοιβές μελών ΔΣ**

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2023 – 31.12.2023 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 € 52.855 (31.12.2022: € 89.944), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 9.658 (31.12.2022: € 17.863).

### **ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

Τον Μάρτιο του 2024 υπογράφηκε η σύμβαση μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και της Hitachi Rail για την παροχή υπηρεσιών υποστήριξης για την αποκατάσταση του συστήματος ETCS on-board σε εκατόν δεκαπέντε (115) κινητήριες μονάδες σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού.

Ολοκληρώθηκε ο διαγωνισμός για την εκποίηση 123 οχημάτων Τροχαίου Υλικού που έχουν χαρακτηριστεί ως scrap, που βρίσκονται στις περιοχές της Θεσσαλίας και σημειακά της Θεσσαλονίκης.

Στις 27/3/2024 και 26/4/2024 η ΓΑΙΑΟΣΣΕ κοινοποίησε στην Hellenic Train αναγγελίες ατυχημάτων. Η Hellenic Train από την πλευρά της κοινοποίησε τις αναγγελίες που έχει πραγματοποιήσει προς την ασφαλιστική εταιρεία. Μέχρι την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων δεν έχει κοινοποιηθεί στην ΓΑΙΑΟΣΣΕ το αποτέλεσμα της αξιολόγησης που διενεργεί η ασφαλιστική εταιρεία του αντισυμβαλλομένου.

Την 6/6/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο ορίστηκε η αντικατάσταση του μέλους ΔΣ και Διευθύνουσας Συμβούλου κ. Ιωάννας Δούνια με τον κ. Μπαλωμένο Παναγιώτη με θητεία από 1/6/2024-1/6/2027.

Από την λήξη της κλειόμενης χρήσης 2023 μέχρι την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν συνέβησαν άλλα γεγονότα, που να χρήζουν γνωστοποίησης ή να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για τη διαχειριστική χρήση 2023 ανήλθαν στο ποσό των € 21.540.380 (χρήση 2022: € 20.463.006). Μετά από την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € -1.531.291 (χρήση 2022: € -1.348.514) και την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών βάσει του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, ποσού € 1.631.629 (2022: € 2.282.970) τα κέρδη προς διάθεση ανέρχονται στο ποσό των € 18.377.460 (χρήση 2022: € 16.831.522).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση του μετόχου, είναι το συνολικό ποσό των € 4.029.540 που απομένει μετά από την αφαίρεση από τα κέρδη της χρήσεως, των παρακάτω:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2023, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους € 1.000.454 και
2. την κράτηση ποσού € 14.979.095 για τον σχηματισμό του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού του Ν. 3891/2010,

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

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι καλείστε:

1. Να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 2023.
2. Να εγκρίνετε τον πίνακα διάθεσης κερδών σύμφωνα με την ως άνω πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Να εγκρίνετε την διαχείριση της εταιρικής χρήσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΣΣΕΝΤΕΣ  
(ΑΔΤ) ΑΚ 772705

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ  
ΑΔΤ (ΑΗ 510830)

Αθήνα, 17/07/2024



## **B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

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 2023, 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 2023, 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 έλεγχο 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**

Επιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 11 και 28 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου αναφέρεται ότι οι Διοικήσεις των εταιρειών ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και HELLENIC TRAIN Α.Ε. είναι σε προχωρημένες επαφές για την υπογραφή συνυποσχετικού Διαιτησίας, με σκοπό τον προσδιορισμό του πλάνου εξόφλησης των απαιτήσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. καθώς και την ένταξη και επίλυση εκατέρωθεν οικονομικών αξιώσεων 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. 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 31/12/2023.

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, 17 Ιουλίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 28481





## Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

<i>ποσά σε ευρώ</i>	Σημ.	31.12.2023	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	6	1.223.211	1.311.940
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	7	2.868.290	2.981.225
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	8	22.625	7.214
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων	9	153.199.145	131.718.678
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	10	1.041.975	1.113.330
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>158.355.247</b>	<b>137.132.387</b>
<b>Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία</b>			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	11	64.554.101	45.313.432
Λοιπές Απαιτήσεις	11	682.539	1.312.179
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	12	71.740.698	71.111.448
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>136.977.339</b>	<b>117.737.059</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>295.332.586</b>	<b>254.869.446</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	14	148.626.014	105.412.786
Τακτικό Αποθεματικό	14	5.620.175	3.479.084
Κέρδη εις νέον		37.209.259	48.065.960
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>233.604.648</b>	<b>199.107.030</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	28.340	29.330
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	24.322.899	19.574.270
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	12.028	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	32.571.617	32.561.902
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>56.934.884</b>	<b>52.165.502</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές	18	98.099	95.991
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος		719.203	452.837
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	10.851	8.446
Λοιπές υποχρεώσεις	18	3.964.900	3.039.640
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>4.793.054</b>	<b>3.596.914</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>61.727.938</b>	<b>55.762.416</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>295.332.586</b>	<b>254.869.446</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ**

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>Σημ.</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
Κύκλος Εργασιών	20	20.997.896	20.862.837
Κόστος Πωληθέντων	21	(1.473.948)	(1.613.141)
<b>Μικτά κέρδη</b>		<b>19.523.948</b>	<b>19.249.696</b>
Λοιπά Έσοδα	23	741.043	89.964
Έξοδα Διοίκησης	21	(653.444)	(678.837)
Έξοδα Διάθεσης	21	(526.912)	(496.703)
Λοιπά Έξοδα	25	(42.800)	(35.177)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων		1.631.629	2.282.970
<b>Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>20.673.463</b>	<b>20.411.913</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	871.176	54.838
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(4.259)	(3.745)
<b>Καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων</b>		<b>21.540.380</b>	<b>20.463.006</b>
Φόρος εισοδήματος	26	(1.531.291)	(1.348.514)
<b>Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>20.009.089</b>	<b>19.114.492</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>			
<b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα (καθαρά από φόρους)</b>			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		6.435	2.118
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)</b>		<b>6.435</b>	<b>2.118</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>		<b>20.015.524</b>	<b>19.116.610</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 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
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2022</b>	<b>42.149.200</b>	<b>3.479.084</b>	<b>64.574.930</b>	<b>28.951.468</b>	<b>139.154.682</b>
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	19.114.492	19.114.492
Αναλογιστική Ζημία	-	-	2.118	-	2.118
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.118</b>	<b>19.114.492</b>	<b>19.116.610</b>
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	-	-	40.835.738	-	40.835.738
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2022</b>	<b>42.149.200</b>	<b>3.479.084</b>	<b>105.412.786</b>	<b>48.065.960</b>	<b>199.107.030</b>
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2023</b>	<b>42.149.200</b>	<b>3.479.084</b>	<b>105.412.786</b>	<b>48.065.960</b>	<b>199.107.030</b>
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	20.009.089	20.009.089
Αναλογιστική Ζημία	-	-	6.435	-	6.435
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	<b>6.435</b>	<b>20.009.089</b>	<b>20.015.524</b>
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)	(0)
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2023</b>	<b>42.149.200</b>	<b>5.620.175</b>	<b>148.626.014</b>	<b>37.209.259</b>	<b>233.604.648</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 με 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε ευρώ	Σημ.	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		<b>21.540.380</b>	<b>20.463.006</b>
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	6	116.652	119.857
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	155.935	43.952
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	8	13.441	17.433
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	16	7.260	6.926
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	9	(1.631.629)	(2.282.970)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	(871.176)	(54.838)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	4.259	3.896
<b>Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως</b>		<b>19.335.122</b>	<b>18.317.262</b>
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		(17.822.291)	(14.712.907)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		912.565	(2.598.778)
Καταβεβλημένοι Φόροι Εισοδήματος		(859.588)	(685.985)
<b>Σύνολο</b>		<b>1.565.807</b>	<b>319.592</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων		(70.922)	(2.429.878)
Τόκοι εισπραχθέντες		153.793	54.838
<b>Σύνολο</b>		<b>82.871</b>	<b>(2.375.040)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		(1.000.000)	-
Τόκοι καταβληθέντες		(4.259)	(3.896)
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις		(15.168)	(18.125)
<b>Σύνολο</b>		<b>(1.019.427)</b>	<b>(22.021)</b>
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		<b>629.250</b>	<b>(2.077.469)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	12	71.111.448	73.188.917
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>		<b>71.740.698</b>	<b>71.111.448</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 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 δραστηριοποιείται 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 με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο μελέτη και επίλυση νομικών, πολεοδομικών, τεχνικών ή άλλων ζητημάτων προς το σκοπό της αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευση ακινήτων, αστικών ή μη, που ανήκουν στη ΓΑΙΑΟΣΕ ή σε τρίτους,
- β) η αγορά ή η πώληση ακινήτων, καθώς και η άσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών,
- γ) η ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εν γένει, εργασιών ανέγερσης, επισκευής, συντήρησης ή ανακαίνισης ακινήτων,
- δ) η ανέγερση ή εκμετάλλευση οικιστικών, ξενοδοχειακών, τουριστικών και κάθε είδους εμπορικών εν γένει εγκαταστάσεων,
- ε) η οργάνωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών ακινήτων ή εγκαταστάσεων,
- στ) η παροχή υπηρεσιών συμβούλου – εμπειρογνώμονος, καθώς και η εκπόνηση και η σύνταξη μελετών σκοπιμότητας, σχετικών την αξιοποίηση, εκτίμηση, διαχείριση ή εκμετάλλευση ακινήτων, οικονομοτεχνικών μελετών, ερευνών αγοράς, μελετών βιωσιμότητας, καθώς και μελετών συναφών με την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδιασμού και προγραμμάτων αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων,

- ζ) η ίδρυση και λειτουργία εμπορευματικών κέντρων σε ακίνητα ιδιοκτησίας της ΓΑΙΑΟΣΕ ή τρίτων,  
η) η απόκτηση με αγοραπωλησία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων,  
θ) η παραγωγή και πώληση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Α.Π.Ε.) σε ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ,  
ι) η τήρηση του μητρώου του συνόλου της ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ, καθώς και της ακίνητης περιουσίας στην οποία περιλαμβάνεται σιδηροδρομική υποδομή,  
ια) η μέριμνα, υπό τις οδηγίες και την εποπτεία της Διυπουργικής Επιτροπής Αποκρατικοποιήσεων, για την ταχεία και αποτελεσματική έκδοση από τα αρμόδια Υπουργεία και υπηρεσίες των διοικητικών πράξεων που είναι αναγκαίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ και έχουν υπαχθεί, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 6 παράγραφος 5 του Ν. 3891/2010, στη διαδικασία αξιοποίησης και εκμετάλλευσης σύμφωνα με το Ν. 3049/2002 και  
ιβ) Η διενέργεια κάθε άλλης συναφούς εργασίας ή δραστηριότητας, άμεσα ή έμμεσα σχετιζόμενης με το σκοπό της Εταιρείας και για την οποία ήθελε αποφασίσει νομίμως το Διοικητικό Συμβούλιο.

Με βάση το άρθρο 6 του Ν. 3891/2010 η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων του ΟΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται με τον εν λόγω νόμο στο Ελληνικό Δημόσιο, εκτός από τα ακίνητα που σχετίζονται με την σιδηροδρομική υποδομή και τις λειτουργικές ανάγκες διαχείρισης αυτής, αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη της ΓΑΙΑΟΣΕ. Η εκτέλεση των κάθε είδους συμβάσεων μίσθωσης, παραχώρησης, χρησιδανείου ή άλλων εν γένει δικαιολογιών, 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.

#### Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Δ.Σ. το οποίο εκλέχθηκε και ορίστηκε στις 19.12.2023, περιλαμβάνει 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά, με την εξής Σύνθεση:

<b>Μέλος Δ.Σ.</b>	<b>Ιδιότητα</b>	<b>Λήξη Θητείας</b>
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος ΔΣ, Μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος	01/06/2027
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	30/06/2024 (παράταση βάσει ν. 4548/2018)
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Χριστίνα-Διονυσία Σαραντίδου	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	19/04/2026
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος - πρόταση ΥΠΟΙΚ/αρ. 197 παρ.4 ν.4389/2016	19/04/2026

Την 6/6/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο ορίστηκε η αντικατάσταση του μέλους ΔΣ και Διευθύνουσας Συμβούλου κ. Ιωάννας Δούνια με τον κ. Μπαλωμένο Παναγιώτη με θητεία από 1/6/2024-1/6/2027.

## 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 συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31.12.2023 εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1η Ιανουαρίου 2023 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 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, στις 17/07/2024, 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 2023 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» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

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



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

**ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

**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.

Η Εταιρεία θα εξετάσει τυχόν επίπτωσης τους στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

### 3.2 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 περιόδου αναφοράς.

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

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

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

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

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

1. Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιοχρηση, 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 αντλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λουτών συνολικών εισοδημάτων. Σε περίπτωση εκποίησης κάποιου περιουσιακού στοιχείου που περιλαμβάνεται στα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας, η τρέχουσα αξία του αναπροσαρμόζεται, κατά την εκποίηση, στην τιμή πώλησης και η διαφορά λογιστικοποιείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

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

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων που μεταβιβάζονται βάσει του νόμου, η διαδικασία αρχικής αναγνώρισης 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.

#### **ι) Δικαιώματα χρήσης παγίων**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη σωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, 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 αντανakλά την άσκηση δικαιώματος αγοράς, οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση αρχίζει από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται χωριστά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση οικονομικής θέσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους (Σημείωση 3.6).

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

## ii) Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, 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 τέτοιο 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 περιουσιακά 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 ή 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.

#### Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις αυτές, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

#### Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

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

### **3.6.2 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 ίδιου 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 τρεις 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 ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων. Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται στις φορολογικές δηλώσεις, όταν η ισχύουσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνείες και δημιουργεί προβλέψεις, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

### **Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τη χρήση της μεθόδου της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών που εμφανίζονται στις 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 εκτεστέες 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 εκτεστέες 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 μακροπρόθεσμων 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, ανταναικλά 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 απόκτη 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 είσπραξης 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 ΓΑΙΑΟΣΣΕ Α.Ε. από τον ΟΣΣΕ 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 ΟΣΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται διά του παρόντος στο Δημόσιο, αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη της ΓΑΙΑΟΣΣΕ, η οποία δικαιούται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διαθέσεως για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της.

Στην συνέχεια με βάση τον Ν. 4313/2014 (ΦΕΚ 261/17-12-2014 τεύχος 1<sup>ο</sup>) στους σκοπούς της ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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 «ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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 «ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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 ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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.

#### 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 είσπραξη 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 31.12.2023 ποσού €63.287.201 (31.12.2022: € 41.658.720) θα εισπραχθεί στο σύνολό της.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2023, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή προβλέψεων (συγκριτική χρήση 2022: καμία αλλαγή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2023 ήταν € 8.072.931 (31.12.2022: € 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας στις 31.12.2023 ανέρχονταν σε €72.627.031, ενώ στις 31.12.2022 σε € 53.386.363. Οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 18.253.850 στις 31/12/2023 και € 16.963.270 στις 31/12/2022. 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:

ποσά σε ευρώ	31.12.2023	31.12.2022
Εμπορικές απαιτήσεις	64.554.101	45.313.432
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.041.975	1.113.330
Λοιπές απαιτήσεις	682.539	1.312.179
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	71.740.698	71.111.448
<b>Καθαρή Λογιστική Αξία</b>	<b>138.019.314</b>	<b>118.850.389</b>

##### 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 Εταιρείας προς τρίτους. Κατά συνέπεια ο κίνδυνος ρευστότητας είναι περιορισμένος.

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

31.12.2023				
(ποσά σε ευρώ)	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
<b>Σύνολο</b>	<b>4.073.850</b>	<b>12.028</b>	<b>32.571.617</b>	<b>36.657.495</b>

31.12.2022				
(ποσά σε ευρώ)	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	95.991	-	-	95.991
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8.446	-	-	8.446
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.039.640	-	-	3.039.640
<b>Σύνολο</b>	<b>3.144.077</b>	<b>-</b>	<b>32.571.617</b>	<b>35.715.694</b>

#### 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 μεταγενέστερη επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδου 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 ΓΑΙΑΟΣΣΕ ΑΕ και όχι την πλήρη κυριότητα.

Για τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων άνευ ανταλλάγματος (όπως επενδυτικών ακινήτων ή ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων) από την ΓΑΙΑΟΣΣΕ 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
<b>Κόστος Κτήσης</b>				
Υπόλοιπο 01.01.2022	2.172.196	35.155	287.562	2.494.913
Προσθήκες χρήσης	6.271	-	125.611	131.882
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>2.178.467</b>	<b>35.155</b>	<b>413.173</b>	<b>2.626.795</b>
Υπόλοιπο 01.01.2023	2.178.467	35.155	413.173	2.626.795
Προσθήκες χρήσης	5.656	-	22.266	27.922
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>2.184.123</b>	<b>35.155</b>	<b>435.439</b>	<b>2.654.717</b>
<b>Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο 01.01.2022	(895.104)	(35.155)	(264.739)	(1.194.998)
Αποσβέσεις χρήσης	(106.662)	-	(13.195)	(119.857)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>(1.001.766)</b>	<b>(35.155)</b>	<b>(277.934)</b>	<b>(1.314.855)</b>
Υπόλοιπο 01.01.2023	(1.001.766)	(35.155)	(277.934)	(1.314.855)
Αποσβέσεις χρήσης	(93.996)	-	(22.656)	(116.652)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>(1.095.762)</b>	<b>(35.155)</b>	<b>(300.590)</b>	<b>(1.431.507)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>				
Υπόλοιπο 31.12.2022	1.176.701	-	135.239	1.311.940
Υπόλοιπο 31.12.2023	1.088.361	-	134.850	1.223.211

## 7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>ποσά σε ευρώ</i>	Λογισμικά προγράμματα	Κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα συντήρησης και αξιοποίησης τροχαίου υλικού	Σύνολο
<b>Κόστος Κτήσης</b>			
Υπόλοιπο 01.01.2022	36.951	742.430	779.381
Προσθήκες χρήσης	17.047	2.280.949	2.297.996
Υπόλοιπο 31.12.2022	53.998	3.023.379	3.077.377
<b>Κόστος Κτήσης 01.01.2023</b>			
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
<b>Αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 01.01.2022	(30.954)	(21.246)	(52.200)
Αποσβέσεις χρήσης	(4.580)	(39.372)	(43.952)
Υπόλοιπο 31.12.2022	(35.534)	(60.618)	(96.152)
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)
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>			
Υπόλοιπο 31.12.2022	18.464	2.962.761	2.981.225
Υπόλοιπο 31.12.2023	27.454	2.840.836	2.868.290

Η χαμηλή δαπάνη για την προβλεπόμενη εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου υλικού κατά την κλειόμενη χρήση 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:

<i>ποσά σε ευρώ</i>	Μεταφορικά Μέσα
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2022	24.647
Αποσβέσεις	(17.433)
<b>Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2022</b>	<b>7.214</b>
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2023	7.214
Προσθήκες	28.852
Αποσβέσεις	(13.441)
<b>Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2023</b>	<b>22.625</b>

Στις 31/12/2023 η Εταιρεία είχε δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναπόσβεστης αξίας € 22.625 από την μίσθωση αυτοκινήτων. Οι συνολικές αποσβέσεις χρήσης ανήλθαν σε € 13.441.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Επενδύσεις σε ακίνητα
<b>Υπόλοιπο 01.01.2022</b>	<b>77.082.198</b>
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	52.353.510
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	2.282.970
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>131.718.678</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2023</b>	<b>131.718.678</b>
Προσθήκες από άνευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	19.848.839
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	1.631.629
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>153.199.145</b>

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

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αναγνώρισε νέα περιουσιακά στοιχεία, των οποίων η εύλογη αξία της πλήρους κυριότητας αποτιμήθηκε σε € 24.811.048 (συγκριτική χρήση 2022: € 65.441.888). Στα ακίνητα αυτά (οικοπεδικές εκτάσεις, ακίνητα σιδηροδρομικών σταθμών, μηχανοστασίων μισθωμένων στην HELLENIC TRAIN ΑΕ κα.) η Εταιρεία δεν έχει την πλήρη κυριότητα αλλά δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης. Για την αναγνώριση της αξίας τους στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις, η Εταιρεία, προχώρησε σε προσαρμογή, αναγνωρίζοντάς τα σε ποσοστό 80% της εύλογης αξίας πλήρους κυριότητας, δηλαδή € 19.848.839 (συγκριτική χρήση 2022: € 52.353.510), 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:

<u>ποσά σε ευρώ</u>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Δοσμένες Εγγυήσεις	11.215	13.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.030.761	1.100.051
<b>Σύνολο</b>	<b>1.041.975</b>	<b>1.113.330</b>

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 € 1.030.761 (2022: € 1.100.051) 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:

<u>ποσά σε ευρώ</u>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b><u>Εμπορικές απαιτήσεις</u></b>		
Πελάτες - Τροχαίο Υλικό	54.707.978	33.467.973
Πελάτες- Λοιποί	17.919.053	19.918.390
<i>(Μείον) Επισφαλείς απαιτήσεις</i>	<i>(8.072.931)</i>	<i>(8.072.931)</i>
<b>Σύνολο</b>	<b>64.554.101</b>	<b>45.313.432</b>

**Λοιπές Απαιτήσεις**

Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	33.499	72.821
Ελληνικό Δημόσιο-λοιπές απαιτήσεις	13.386	626.816
Χρεώστες διάφοροι	108.117	71.070
Έξοδα επομένων χρήσεων	666.613	680.548
<i>(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις - λοιπές απαιτήσεις</i>	<i>(139.076)</i>	<i>(139.076)</i>
<b>Σύνολο</b>	<b>682.539</b>	<b>1.312.179</b>

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών της Εταιρείας ποσού € 64.554.101 (31.12.2022: € 45.313.432) αντιπροσωπεύει κατά € 54.447.749 (31.12.2022: € 33.425.829) απαιτήσεις από την HELLENIC TRAIN και € 0 (31.12.2022: € 4.008.605) δεδουλευμένα έσοδα από την HELLENIC TRAIN από την μίσθωση του Τροχαίου Υλικού, βάσει του άρθ. 8 του Ν. 3891/2010. Τέλος, οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων της HELLENIC TRAIN ανέρχονται σε € 8.839.450 (31.12.2022: € 8.232.892). Το υπόλοιπο ποσό € 1.266.901 (31.12.2022: € 7.719.037) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην ΓΑΙΑΟΣΕ βάσει του Ν. 3891/2010.

Όπως φαίνεται και ανωτέρω, οι απαιτήσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ, από την Hellenic Train που αποτελεί τον μεγαλύτερο πελάτη της αυξήθηκαν στα € 63.287.200 στις 31.12.2023 (31.12.2022 € 41.658.720). Σε αυτό συνεισέφεραν η καθυστέρηση καταβολής των ΥΔΥ του 2022 από το Ελληνικό Δημόσιο προς την Hellenic Train (από τα οποία η Εταιρεία θα λάμβανε κατά προτεραιότητα 12,4 εκ. €) καθώς και αρνητικές συγκυρίες που διαμορφώθηκαν τόσο από το δυστύχημα των Τεμπών όσο και από την κακοκαιρία Daniel. Τον Ιούλιο 2023, υπό την αιγίδα του αρμόδιου εποπτεύοντος Υπουργείου (ΥΠ.Υ.ΜΕ.), συγκροτήθηκε αρμόδια ομάδα εργασίας στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι των εταιρειών ΟΣΕ, HELLENIC TRAIN και ΓΑΙΑΟΣΕ καθώς και στελέχη του Υπουργείου με σκοπό την διευθέτηση όλων των ανοιχτών

οικονομικών εκκρεμοτήτων μεταξύ των μερών. Το έργο της ανωτέρω ομάδας εργασίας δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2023.

Επιπρόσθετα, οι Διοικήσεις των εταιρειών ΓΑΙΑΟΣΣΕ και HELLENIC TRAIN είναι σε προχωρημένες επαφές για την υπογραφή Συνυποσχετικού Διαιτησίας, με σκοπό τον προσδιορισμό του πλάνου εξόφλησης των απαιτήσεων της ΓΑΙΑΟΣΣΕ καθώς και την ένταξη και επίλυση εκατέρωθεν οικονομικών αξιώσεων στη Διαιτησία.

Οι εν λόγω απαιτήσεις εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν από την Εταιρεία εντός της επόμενης χρήσης 2024.

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

	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
<b>31.12.2023</b>		
Δημόσιο	330.035	183.773
Ιδιώτες	72.296.996	7.889.158
<b>Σύνολο</b>	<b>72.627.031</b>	<b>8.072.931</b>

	Εμπορικές απαιτήσεις	Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων
<b>31.12.2022</b>		
Δημόσιο	291.706	183.773
Ιδιώτες	53.094.657	7.889.158
<b>Σύνολο</b>	<b>53.386.363</b>	<b>8.072.931</b>

Η κίνηση των προβλέψεων για απαιτήσεις αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

ποσά σε ευρώ	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο αρχής	8.212.007	8.212.007
Επιπρόσθετη πρόβλεψη περιόδου	-	-
Αναστροφή πρόβλεψης	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>8.212.007</b>	<b>8.212.007</b>

## 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	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	502	1.994
Καταθέσεις όψεως	31.740.197	46.109.454
Καταθέσεις προθεσμίας	40.000.000	25.000.000
<b>Σύνολο</b>	<b>71.740.698</b>	<b>71.111.448</b>

## 13. Μετοχικό κεφάλαιο

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

**14. Αποθεματικά**

Τα αποθεματικά που έχει σχηματίσει η Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Τακτικό αποθεματικό	5.620.175	3.479.084
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Επενδυτικών Ακινήτων	(12.582.351)	(12.582.351)
Αποθεματικό από μεταβίβαση επενδυτικών ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	90.148.796	74.666.702
Αφορολόγητο αποθεματικό	71.061.715	43.337.016
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού	(2.146)	(8.582)
<b>Σύνολο</b>	<b>154.246.189</b>	<b>108.891.869</b>

**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 2023 κατά € 2.141.091 από τα κέρδη της χρήσης 2022 και 2021 και κατά συνέπεια το τακτικό αποθεματικό την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε € 5.620.175.

**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 αναγνώρισης 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 ποσό € 15.482.094 αναγνωρίστηκε 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 € 27.724.699 κατά την τρέχουσα χρήση από τα κέρδη των χρήσεων 2021 και 2022.

**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 κατάρτησης 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.

<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	24.322.899	19.574.270
<b>Σύνολο</b>	<b>24.322.899</b>	<b>19.574.270</b>

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

<b>Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>Χρέωση/ (Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης</b>	<b>Χρέωση/ (Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα</b>	<b>Χρέωση/ (Πίστωση) στην Καθαρή Θέση</b>	<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	6.452	1.597	(1.815)		6.235
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)	(22.708)	-		(197.962)
<b>Σύνολο</b>	<b>(19.574.270)</b>	<b>(380.069)</b>	<b>(1.815)</b>	<b>(4.366.745)</b>	<b>(24.322.899)</b>



Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2022 - 31.12.2022	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	5.525	1.525	(597)		6.452
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	(9.192.082)	(502.255)		(11.517.772)	(21.212.109)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.806.640	-	-		1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	(152.546)	(22.708)	-		(175.254)
<b>Σύνολο</b>	<b>(7.532.463)</b>	<b>(523.438)</b>	<b>(597)</b>	<b>(11.517.772)</b>	<b>(19.574.270)</b>

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 αναιτίας 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	31.12.2023	31.12.2022
Ποσά αναγνωρισμένα στον ισολογισμό		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	28.340	29.330
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό</b>	<b>28.340</b>	<b>29.330</b>

ποσά σε ευρώ	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Ποσά αναγνωρισμένα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	6.732	6.775
Κόστος τόκου	528	151
<b>Έξοδο αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>7.260</b>	<b>6.926</b>

<b>Μεταβολή στην παρούσα αξία υποχρέωσης</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
Παρούσα αξία υποχρέωσης στην αρχή της περιόδου	29.330	25.120
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	6.732	6.775
Κόστος τόκου	528	151
Αναλογιστικά (κέρδη)/ ζημιές που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση	(8.250)	(2.716)
<b>Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της περιόδου</b>	<b>28.340</b>	<b>29.330</b>
Συνολικό αναλογιστικό κέρδος/ (ζημία) στην Καθαρή Θέση	8.250	2.716
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>8.250</b>	<b>2.716</b>
<b>Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη του έτους	29.330	25.120
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	-	-
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων	7.260	6.926
Συνολικό ποσό που αναγνωρίζεται στην Καθαρή Θέση	(8.250)	(2.716)
<b>Καθαρή υποχρέωση στο τέλος έτους</b>	<b>28.340</b>	<b>29.330</b>

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

<b>Αναλογιστικές παραδοχές</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,08%	1,80%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	2,20%
Πληθωρισμός	2,10%	2,20%

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

<b>Ανάλυση ευαισθησίας</b>	<b>Αναλογιστική Υποχρέωση</b>	<b>Ποσοστιαία Μεταβολή</b>
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	27.291	-4%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	29.443	4%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	29.447	4%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	27.277	-4%

## 17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	1.010.909	1.001.194
Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 8 παρ.Ν.3891/2010	31.560.708	31.560.708
<b>Σύνολο</b>	<b>32.571.617</b>	<b>32.561.902</b>

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 31.560.708 (2022: € 31.560.708) αντιπροσωπεύει τα εισπραχθέντα μισθώματα για το τροχαίο σιδηροδρομικό υλικό μέχρι και την ημερομηνία αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. τα οποία σχηματίστηκαν βάσει του άρθρου 8, παρ. 8 του Ν. 3891/2010. Το εν λόγω αποθεματικό σύμφωνα με τον νόμο έχει εισπραχθεί για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου και έχει ως σκοπό την εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού για την επαναφορά του στην δέουσα λειτουργική κατάσταση.

### 18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Προμηθευτές	1.867	1.867
Προκαταβολές πελατών	96.232	94.124
<b>Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων</b>	<b>98.099</b>	<b>95.991</b>
Πιστωτές διάφοροι	293.864	298.401
Μερίσματα πληρωτέα	2.251.044	2.251.044
Ασφαλιστικές εισφορές	8.523	9.575
Λοιποί φόροι & τέλη	1.212.955	269.228
Δεδουλευμένα έξοδα	184.557	196.346
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	13.958	15.046
<b>Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων</b>	<b>3.964.900</b>	<b>3.039.640</b>
<b>Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων</b>	<b>4.063.000</b>	<b>3.135.631</b>

Η αύξηση του υπολοίπου των λοιπών φόρων και τελών στις 31.12.2023 σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στην υποχρέωση καταβολής ΦΠΑ Δεκεμβρίου 2023 το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2024.

### 19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, οι οποίες στο σύνολό τους είναι σταθερού επιτοκίου.

<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	12.028	-
<b>Σύνολο</b>	<b>12.028</b>	<b>-</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.851	8.446
<b>Σύνολο</b>	<b>10.851</b>	<b>8.446</b>

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

<b>ποσά σε ευρώ</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - ελάχιστα μισθώματα		
Μέχρι 1 έτος	11.787	8.648
Από 1 έως 2 έτη	12.571	-
<b>Σύνολο</b>	<b>24.358</b>	<b>8.648</b>
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(1.479)	(202)
<b>Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων από μισθώσεις</b>	<b>22.879</b>	<b>8.446</b>

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

ποσά σε ευρώ	31.12.2023	31.12.2022
Μέχρι 1 έτος	10.851	8.446
Από 1 έως 2 έτη	12.028	-
Περισσότερο των 2 ετών	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>22.879</b>	<b>8.446</b>

Η Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2023, είχε υποχρεώσεις από μισθώσεις μεταφορικών μέσων μέχρι το 2025.

## 20. Κύκλος εργασιών

ποσά σε ευρώ	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ.8, παρ.8 Ν.3891/2000	14.666.974	14.927.833
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	303.566	334.509
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.027.356	5.600.495
<b>Σύνολο</b>	<b>20.997.896</b>	<b>20.862.837</b>

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 2023 ποσού € 14.233.206,60 (2022: € 14.599.432). Τα έσοδα αυτά σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ. 8 του ν. 3891/2010 είναι αφορολόγητα για την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

## 21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία

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)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.473.948)</b>	<b>(653.444)</b>	<b>(526.912)</b>	<b>(2.654.304)</b>

01.01.2022-31.12.2022	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(288.445)	(111.036)	(44.664)	(444.145)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(777.597)	(317.048)	(207.508)	(1.302.153)
Παροχές τρίτων	(83.218)	(41.609)	(41.609)	(166.436)
Λοιποί φόροι - τέλη	(260.020)	(130.010)	(130.010)	(520.040)
Διάφορα έξοδα	(61.062)	(30.532)	(30.531)	(122.125)

Αποσβέσεις ενσώματων, αύλων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	(116.529)	(35.467)	(29.246)	(181.242)
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	(26.270)	(13.135)	(13.135)	(52.540)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.613.141)</b>	<b>(678.837)</b>	<b>(496.703)</b>	<b>(2.788.681)</b>

## 22. Κόστος μισθοδοσίας

Ο αριθμός προσωπικού κατά την 31/12/2023 ανερχόταν σε 16 άτομα (31/12/2022: 16 άτομα).

Το κόστος μισθοδοσίας αναλύεται ως εξής:

	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
<b>Κόστος Μισθοδοσίας</b>		
Μισθοί και Ημερομίσθια	330.929	355.422
Εργοδοτικές Εισφορές	68.746	74.128
Λοιπές παρεχόμενες παροχές προσωπικού	20.934	7.670
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	7.260	6.925
<b>Σύνολο</b>	<b>427.869</b>	<b>444.145</b>

## 23. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

<i>ποσά σε ευρώ</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Επιδότησεις εξόδων	-	10.697
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	723.010	1.402
Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων	17.926	56.340
Λοιπά έσοδα	107	21.525
<b>Σύνολο</b>	<b>741.043</b>	<b>89.964</b>

Τα έσοδα παρεπόμενων ασχολιών ποσού € 723 χιλ. αφορούν αποζημιώσεις χρήσης ΤΥ που χρεώθηκαν στην Hellenic Train. Οι επιδοτήσεις εξόδων της συγκριτικής περιόδου αφορούν κρατική ενίσχυση για πραγματοποιηθέντα έξοδα της Εταιρείας για τα μέτρα αντιμετώπισης του Covid-19 καθώς και αποζημίωση για μέρος των μειώσεων μισθωμάτων, που επιβλήθηκαν από το Ελληνικό Κράτος, στα πλαίσια αντιμετώπισης των επιπτώσεων του Covid-19.

## 24. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

<i>ποσά σε ευρώ</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	154.146	14.460
Τόκοι καταθέσεων όψεως	26.533	40.378
Προϋπολογισθέντα έσοδα κεφαλαίων	690.497	-
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων</b>	<b>871.176</b>	<b>54.838</b>
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(3.510)	(3.150)
Έξοδο τόκου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(749)	(595)
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>(4.259)</b>	<b>(3.745)</b>

Τα προϋπολογισθέντα έσοδα κεφαλαίων αφορούν χρηματοοικονομικά έσοδα από προθεσμιακή κατάθεση που τηρεί η Εταιρεία στις 31/12/2023 και καλύπτει το διάστημα 05/2023 έως 05/2024. Δεν συνέτρεχε αντίστοιχη περίπτωση κατά την 31/12/2022.

## 25. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

<i>ποσά σε ευρώ</i>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
Φορολογικά πρόσπιμα	1.660	11.592
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	33.337	19.274
Λοιπά έξοδα	7.803	4.311
<b>Σύνολο</b>	<b>42.800</b>	<b>35.177</b>

## 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:

<i>ποσά σε ευρώ</i>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(1.151.222)	(825.077)
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(380.069)	(523.438)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.531.291)</b>	<b>(1.348.515)</b>

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

	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
Κέρδη προ Φόρων	21.540.380	20.463.006
	22%	22%
Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(4.738.884)	(4.501.861)
Φόρος από Απαλλασσόμενα Έσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Αρ. 46 ν.4172/2013)	3.295.401	3.165.851
Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	(54.761)	(12.504)
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	(33.048)	-
<b>Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης</b>	<b>(1.531.291)</b>	<b>(1.348.514)</b>

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 2023, ο ειδικός έλεγχος για τη λήψη Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά την δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις 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 2013 έως και 2022. 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 2023 η Εταιρεία δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει αντίστοιχη πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2013 έως και 2023.

## 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 2023 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν θυγατρικές της ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
ΤΑΙΠΕΔ	661.000	-
ΔΕΔΔΗΕ	459	9.000
ΔΕΗ	-	3.473
Ταχυμεταφορές ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	216
<b>Σύνολο</b>	<b>661.459</b>	<b>12.689</b>

Το ποσό των € 661.000 με το συνδεδεμένο μέρος ΤΑΙΠΕΔ αφορά εργασίες στο Στρατόπεδο Γκόνου που δεν έχουν ολοκληρωθεί.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	Έσοδα	Έξοδα
ΔΕΗ	-	22.674
Ταχυμεταφορές ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	2.145
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>24.819</b>



**Αμοιβές Μελών ΔΣ**

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2023 – 31.12.2023 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 € 52.855 (31.12.2022: € 89.944), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 9.658 (31.12.2022: € 17.863 ).

**28. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις****Ενδεχόμενες απαιτήσεις**

Οι Εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί υπέρ της εταιρείας κατά την χρήση που έληξε την 31.12.2023 ανέρχονται σε € 12.712.079 (31.12.2022: € 11.441.195).

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 Α.Ε. 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.

**Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Στις 31.01.2020 στάλθηκε από την HELLENIC TRAIN Α.Ε. 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 συμφητισμού, με την οποία η HELLENIC TRAIN πρότεινε τον συμφητισμό 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

ειχώρησης 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 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.

Τον Ιούλιο 2023, υπό την αιγίδα του αρμόδιου εποπτεύοντος Υπουργείου (ΥΠ.Υ.ΜΕ.), συγκροτήθηκε αρμόδια ομάδα εργασίας στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι των εταιρειών ΟΣΕ, HELLENIC TRAIN και ΓΑΙΑΟΣΕ καθώς και στελέχη του Υπουργείου με σκοπό την διευθέτηση όλων των ανοιχτών οικονομικών εκκρεμοτήτων μεταξύ των μερών.

Το έργο της ανωτέρω ομάδας εργασίας δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκέμβριου 2023.

Επιπρόσθετα, οι Διοικήσεις των εταιρειών ΓΑΙΑΟΣΕ και HELLENIC TRAIN είναι σε προχωρημένες επαφές για την υπογραφή Συνυποσχετικού Διαιτησίας, με σκοπό τον προσδιορισμό του πλάνου εξόφλησης των απαιτήσεων της ΓΑΙΑΟΣΕ καθώς και την ένταξη και επίλυση εκατέρωθεν οικονομικών αξιώσεων στη Διαιτησία.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το 2023 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για την χρήση αυτή.

## **29. Μεταγενέστερα γεγονότα**

Τον Μάρτιο του 2024 υπογράφηκε η σύμβαση μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και της Hitachi Rail για την παροχή υπηρεσιών υποστήριξης για την αποκατάσταση του συστήματος ETCS on-board σε εκατόν δεκαπέντε (115) κινητήριες μονάδες σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού.

Ολοκληρώθηκε ο διαγωνισμός για την εκποίηση 123 οχημάτων Τροχαίου Υλικού που έχουν χαρακτηριστεί ως scrap, που βρίσκονται στις περιοχές της Θεσσαλίας και σημειακά της Θεσσαλονίκης.

Στις 27/3/2024 και 26/4/2024 η ΓΑΙΑΟΣΕ κοινοποίησε στην Hellenic Train αναγγελίες ατυχημάτων. Η Hellenic Train από την πλευρά της κοινοποίησε τις αναγγελίες που έχει πραγματοποιήσει προς την ασφαλιστική εταιρεία. Μέχρι την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων δεν έχει κοινοποιηθεί στην ΓΑΙΑΟΣΕ το αποτέλεσμα της αξιολόγησης που διενεργεί η ασφαλιστική εταιρεία του αντισυμβαλλομένου.

Την 6/6/2024 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ το πρακτικό της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας σύμφωνα με την οποία ορίστηκε η αντικατάσταση του μέλους ΔΣ και Διευθύνουσας Συμβούλου κ. Ιωάννας Δούνια με τον κ. Μπαλωμένο Παναγιώτη με θητεία από 1/6/2024-1/6/2027.

Δεν υπάρχει άλλο γεγονός με σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας, που έλαβε χώρα ή ολοκληρώθηκε μετά την 31.12.2023.

**30. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 17/07/2024.

Αθήνα, 17/07/2024

**Ο Πρόεδρος Δ.Σ.**



**Κωνσταντίνος Κεσεντές**  
Α.Δ.Τ. ΑΚ 772705

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**



**Παναγιώτης Μπαλωμένος**  
Α.Δ.Τ. ΑΗ510830

**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**



**Γεώργιος Καμπούρογλου**  
Αρ.Αδείας: 8253



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