



**ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.**

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

της χρήσης 2020

(1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Αθήνα, 12 Απριλίου 2021

ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

Λ. Λιοσίων 301 – ΤΚ 10445 Αθήνα

Γ.Ε.ΜΗ. : 4567401000

## Πίνακας Περιεχομένων

|  |    |
|--|----|
| A. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.»..... | 3  |
| B. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή.....                             | 13 |
| Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.....                                | 16 |
| Κατάσταση Οικονομικής Θέσης .....                                      | 16 |
| Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.....                                   | 18 |
| Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων .....                              | 19 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....   | 20 |
| Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων .....                       | 21 |
| 1. Γενικά.....   | 21 |
| 2. Λογιστικές Πολιτικές .....  | 23 |
| 3. Βασικές Λογιστικές Αρχές.....                                       | 26 |
| 4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....      | 43 |
| 5. Επενδύσεις σε ακίνητα .....   | 45 |
| 6. Επενδύσεις σε θυγατρικές.....                                       | 46 |
| 7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....                               | 47 |
| 8. Ταμειακά διαθέσιμα .....  | 48 |
| 9. Μετοχικό κεφάλαιο .....   | 49 |
| 10. Αποθεματικά .....  | 49 |
| 11. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις).....          | 50 |
| 12. Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού.....                            | 53 |
| 13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....                            | 54 |
| 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....                           | 55 |
| 15. Κύκλος εργασιών .....  | 55 |
| 16. Κόστος πωληθέντων.....   | 56 |
| 17. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....                                    | 56 |
| 18. Κόστος διάθεσης.....   | 56 |
| 19. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας .....                                | 58 |
| 20. Κόστος μισθοδοσίας .....   | 58 |
| 21. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα).....                              | 58 |
| 22. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως .....                                   | 59 |
| 23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη .....                  | 59 |
| 24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις.....                          | 60 |
| 25. Μεταγενέστερα γεγονότα .....                                       | 61 |
| 26. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων .....                              | 62 |

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

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2020

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας μας, υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 19<sup>ης</sup> εταιρικής χρήσης 2020 (01/01/2020 – 31/12/2020) και παρουσιάζεται η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την περίοδο αυτή. Τα αποτελέσματα της εν λόγω διαχειριστικής χρήσης σύμφωνα με τις αρχές των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

| <u>Όμιλος</u>   | Σημείωση | 1.1 -<br>31.12.2020 | 1.1 - 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο | ΜΕΤΑΒΟΛΗ         | ΜΕΤΑΒΟΛΗ<br>% |
|---|----------|---------------------|----------------------------------|------------------|---------------|
| Κύκλος Εργασιών   | 15       | 18.792.733          | 19.409.709                       | -616.976         | -3%           |
| Κόστος πωληθέντων   | 16       | -1.291.201          | -1.617.717                       | 326.516          | -20%          |
| <b>Μικτό κέρδος</b>   |          | <b>17.501.532</b>   | <b>17.791.992</b>                | <b>-290.460</b>  | <b>-2%</b>    |
| Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως  | 17       | 19.051              | 34.307                           | -15.256          | -44%          |
| Κόστος διάθεσης   | 18       | -236.267            | -268.063                         | 31.796           | -12%          |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας                                     | 19       | -504.539            | -593.140                         | 88.601           | -15%          |
| Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης                                       |          | -2.225              | -3.850                           | 1.625            | -42%          |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα   | 21       | 407.758             | 404.380                          | 3.378            | 1%            |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα   | 21       | -5.139              | -1.344                           | -3.795           | 282%          |
| Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως  | 22       | -910.479            | -1.672.282                       | 761.803          | -46%          |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα                     | 3.3      | 2.309.548           | 1.365.604                        | 943.944          | 69%           |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  |          | <b>18.579.240</b>   | <b>17.057.604</b>                | <b>1.521.636</b> | <b>9%</b>     |
| Φόρος εισοδήματος   | 11       | -1.169.932          | -1.177.922                       | 7.990            | -1%           |
| <b>Κέρδη περιόδου μετά από φόρους</b>                             |          | <b>17.409.308</b>   | <b>15.879.682</b>                | <b>1.529.626</b> | <b>10%</b>    |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | 12       | -2.079              | -3.956                           | 1.877            | -47%          |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                   |          | <b>17.407.229</b>   | <b>15.875.726</b>                | <b>1.531.503</b> | <b>10%</b>    |

| <u>Εταιρεία</u>   | Σημείωση | 1.1 -<br>31.12.2020 | 1.1 - 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο | ΜΕΤΑΒΟΛΗ         | ΜΕΤΑΒΟΛΗ<br>% |
|---|----------|---------------------|----------------------------------|------------------|---------------|
| Κύκλος Εργασιών   | 15       | 18.792.733          | 19.409.709                       | -616.976         | -3%           |
| Κόστος πωληθέντων   | 16       | -1.249.154          | -1.583.475                       | 334.321          | -21%          |
| <b>Μικτό κέρδος</b>   |          | <b>17.543.579</b>   | <b>17.826.234</b>                | <b>-282.655</b>  | <b>-2%</b>    |
| Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως  | 17       | 19.051              | 34.306                           | -15.255          | -44%          |
| Κόστος διάθεσης   | 18       | -236.267            | -268.063                         | 31.796           | -12%          |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας                                     | 19       | -504.543            | -554.264                         | 49.721           | -9%           |
| Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης                                       |          | -2.225              | -3.850                           | 1.625            | -42%          |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα   | 21       | 407.758             | 404.380                          | 3.378            | 1%            |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα   | 21       | -5.103              | -1.231                           | -3.872           | 315%          |
| Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως  | 22       | -908.899            | -1.744.011                       | 835.112          | -48%          |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα                     | 3.3      | 2.309.548           | 1.365.605                        | 943.943          | 69%           |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  |          | <b>18.622.899</b>   | <b>17.059.107</b>                | <b>1.563.792</b> | <b>9%</b>     |
| Φόρος εισοδήματος   | 11       | -1.107.069          | -1.164.757                       | 57.688           | -5%           |
| <b>Κέρδη περιόδου μετά από φόρους</b>                             |          | <b>17.515.830</b>   | <b>15.894.350</b>                | <b>1.621.480</b> | <b>10%</b>    |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | 12       | -2.079              | -3.956                           | 1.877            | -47%          |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                   |          | <b>17.513.751</b>   | <b>15.890.394</b>                | <b>1.623.357</b> | <b>10%</b>    |

### Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

| Περιουσιακά στοιχεία                                   | Σημείωση | Όμιλος             |                            | Εταιρεία           |                            |
|--|----------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
|  |          | 31.12.2020         | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο | 31.12.2020         | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο |
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>           |          |                    |                            |                    |                            |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία           | 4        | 1.407.961          | 1.509.216                  | 1.407.961          | 1.509.216                  |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                              |          | 404.093            | 8.421                      | 404.094            | 8.421                      |
| Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων               |          | 25.593             | 38.034                     | 25.593             | 38.034                     |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                  | 3.3 , 5  | 49.363.520         | 47.053.972                 | 49.363.520         | 47.053.972                 |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις                  | 6        | 0                  | 0                          | 20.000             | 20.000                     |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                              | 7        | 1.232.034          | 1.407.782                  | 1.232.034          | 1.407.782                  |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b> |          | <b>52.433.201</b>  | <b>50.017.425</b>          | <b>52.453.202</b>  | <b>50.037.425</b>          |
| <b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>              |          |                    |                            |                    |                            |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις                | 7        | 38.115.770         | 28.998.351                 | 38.103.838         | 29.010.677                 |
| Λοιπές απαιτήσεις                                      | 7        | 17.112             | 75.043                     | 17.112             | 69.189                     |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                       | 8        | 53.251.844         | 48.644.153                 | 53.222.904         | 48.611.632                 |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>    |          | <b>91.384.726</b>  | <b>77.717.547</b>          | <b>91.343.854</b>  | <b>77.691.498</b>          |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                   |          | <b>143.817.927</b> | <b>127.734.972</b>         | <b>143.797.056</b> | <b>127.728.923</b>         |

| Καθαρή θέση και υποχρεώσεις                 | Σημείωση | Όμιλος             |                            | Εταιρεία           |                            |
|---|----------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
|   |          | 31.12.2020         | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο | 31.12.2020         | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο |
| Μετοχικό κεφάλαιο                           | 9        | 42.149.200         | 42.149.200                 | 42.149.200         | 42.149.200                 |
| Λοιπά Αποθεματικά                           | 3.3 , 10 | 38.880.299         | 8.651.189                  | 38.880.299         | 8.651.189                  |
| Τακτικό αποθεματικό                         | 10       | 2.603.292          | 1.118.984                  | 2.603.292          | 1.118.984                  |
| Κέρδη (Ζημίες) εις νέον                     | 3.3      | 19.683.209         | 38.489.399                 | 19.744.595         | 38.444.263                 |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                 |          | <b>103.316.000</b> | <b>90.408.772</b>          | <b>103.377.386</b> | <b>90.363.636</b>          |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                          |          |                    |                            |                    |                            |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>           |          |                    |                            |                    |                            |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις       | 3.3 , 11 | 1.520.566          | 1.135.765                  | 1.520.566          | 1.150.652                  |
| Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού          | 12       | 105.781            | 99.343                     | 105.781            | 99.343                     |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης         |          | 14.301             | 26.600                     | 14.301             | 26.600                     |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις           | 13       | 32.560.409         | 32.526.526                 | 32.560.409         | 32.526.525                 |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>    |          | <b>34.201.057</b>  | <b>33.788.234</b>          | <b>34.201.057</b>  | <b>33.803.120</b>          |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>           |          |                    |                            |                    |                            |
| Προμηθευτές                                 | 14       | 134.178            | 67.112                     | 54.325             | 1.699                      |
| Τρέχων φόρος εισοδήματος                    | 14       | 272.622            | 93.366                     | 269.622            | 134.608                    |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης         |          | 12.300             | 12.163                     | 12.300             | 12.163                     |
| Λοιπές υποχρεώσεις                          | 14       | 5.881.770          | 3.365.325                  | 5.882.366          | 3.413.697                  |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>    |          | <b>6.300.870</b>   | <b>3.537.966</b>           | <b>6.218.613</b>   | <b>3.562.167</b>           |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                   |          | <b>40.501.927</b>  | <b>37.326.200</b>          | <b>40.419.670</b>  | <b>37.365.287</b>          |
| <b>Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων</b> |          | <b>143.817.927</b> | <b>127.734.972</b>         | <b>143.797.056</b> | <b>127.728.923</b>         |

Αναφορά της επίδρασης της αλλαγής στη λογιστική πολιτική που οδήγησε σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης 2019, γίνεται στη Σημείωση 3.3 των Οικονομικών Καταστάσεων.

### ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

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

#### Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

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

|                               | ΟΜΙΛΟΣ      |            |             |            | ΕΤΑΙΡΕΙΑ    |            |             |            |
|-------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                               | 31/12/2020  |            | 31/12/2019  |            | 31/12/2020  |            | 31/12/2019  |            |
| <b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b> | 91.384.726  | <b>64%</b> | 77.717.547  | <b>61%</b> | 91.343.854  | <b>64%</b> | 77.691.498  | <b>61%</b> |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>     | 143.817.927 |            | 127.734.972 |            | 143.797.056 |            | 127.728.923 |            |
| <b>Πάγιο Ενεργητικό</b>       | 1.837.647   | <b>1%</b>  | 1.555.671   | <b>1%</b>  | 1.837.648   | <b>1%</b>  | 1.555.671   | <b>1%</b>  |
| <b>Σύνολο Παθητικού</b>       | 143.817.927 |            | 127.734.972 |            | 143.797.056 |            | 127.728.923 |            |

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

Ο επόμενος δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

|                           | ΟΜΙΛΟΣ      |             |            |             | ΕΤΑΙΡΕΙΑ    |             |            |             |
|---------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                           | 31/12/2020  |             | 31/12/2019 |             | 31/12/2020  |             | 31/12/2019 |             |
| <b>Ίδια Κεφάλαια</b>      | 103.316.000 |             | 90.408.772 |             | 103.377.386 |             | 90.363.636 |             |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b> | 40.501.927  | <b>255%</b> | 37.326.200 | <b>242%</b> | 40.419.670  | <b>256%</b> | 37.365.287 | <b>242%</b> |

Οι παρακάτω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

|                           | ΟΜΙΛΟΣ      |            |             |            | ΕΤΑΙΡΕΙΑ    |            |             |            |
|---------------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                           | 31/12/2020  |            | 31/12/2019  |            | 31/12/2020  |            | 31/12/2019  |            |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b> | 40.501.927  | <b>28%</b> | 37.326.200  | <b>29%</b> | 40.419.670  | <b>28%</b> | 37.365.287  | <b>29%</b> |
| <b>Σύνολο Παθητικού</b>   | 143.817.927 |            | 127.734.972 |            | 143.797.056 |            | 127.728.923 |            |
| <b>Ίδια Κεφάλαια</b>      | 103.316.000 | <b>72%</b> | 90.408.772  | <b>71%</b> | 103.377.386 | <b>72%</b> | 90.363.636  | <b>71%</b> |
| <b>Σύνολο Παθητικού</b>   | 143.817.927 |            | 127.734.972 |            | 143.797.056 |            | 127.728.923 |            |

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

|                                   | ΟΜΙΛΟΣ     |              |            |              | ΕΤΑΙΡΕΙΑ   |              |            |              |
|-----------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                   | 31/12/2020 |              | 31/12/2019 |              | 31/12/2020 |              | 31/12/2019 |              |
| <b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>     | 91.384.726 | <b>1450%</b> | 77.717.547 | <b>2197%</b> | 91.343.854 | <b>1469%</b> | 77.691.498 | <b>2181%</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b> | 6.300.870  |              | 3.537.966  |              | 6.218.613  |              | 3.562.167  |              |

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

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

|                                | ΟΜΙΛΟΣ     |            |            |            | ΕΤΑΙΡΕΙΑ   |            |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                | 31/12/2020 |            | 31/12/2019 |            | 31/12/2020 |            | 31/12/2019 |            |
| <b>Κέρδη χρήσεως προ φόρων</b> | 18.579.240 | <b>99%</b> | 17.057.604 | <b>88%</b> | 18.622.899 | <b>99%</b> | 17.059.107 | <b>88%</b> |
| <b>Σύνολο Κύκλου Εργασιών</b>  | 18.792.733 |            | 19.409.709 |            | 18.792.733 |            | 19.409.709 |            |

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

|                                | ΟΜΙΛΟΣ      |            |            |            | ΕΤΑΙΡΕΙΑ    |            |            |            |
|--------------------------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
|                                | 31/12/2020  |            | 31/12/2019 |            | 31/12/2020  |            | 31/12/2019 |            |
| <b>Κέρδη χρήσεως προ φόρων</b> | 18.579.240  | <b>18%</b> | 17.057.604 | <b>19%</b> | 18.622.899  | <b>18%</b> | 17.059.107 | <b>19%</b> |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>           | 103.316.000 |            | 90.408.772 |            | 103.377.386 |            | 90.363.636 |            |

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

|                               | ΟΜΙΛΟΣ     |            |            |            | ΕΤΑΙΡΕΙΑ   |            |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                               | 31/12/2020 |            | 31/12/2019 |            | 31/12/2020 |            | 31/12/2019 |            |
| <b>Μικτά Αποτελέσματα</b>     | 17.501.532 |            | 17.791.992 |            | 17.543.579 |            | 17.826.234 |            |
| <b>Σύνολο Κύκλου Εργασιών</b> | 18.792.733 | <b>93%</b> | 19.409.709 | <b>92%</b> | 18.792.733 | <b>93%</b> | 19.409.709 | <b>92%</b> |

### Αναφορά στη μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

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

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

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

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

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

### Μέτρα κατά της πανδημίας COVID-19

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

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έλαβε μια σειρά από μέτρα (ελαχιστοποίηση αριθμού εργαζομένων με φυσική παρουσία στην Εταιρεία, τηλεργασία, άδειες ειδικού σκοπού, ιατρικά σεμινάρια, απολύμανση γραφείων, μέτρηση θερμοκρασίας οιαδήποτε εισέρχεται στο κτίριο, αποφυγή φυσικών συναντήσεων).

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

Το ποσό της απώλειας των εσόδων από τις μειώσεις μισθωμάτων για την περίοδο Μαρτίου – Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται στις 620 χιλ. ευρώ περίπου, για το οποίο η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει ουδεμία αποζημίωση έως τούδε, υπό την μορφή αμέσου καταβολής ή έκπτωσης.

Παρά ταύτα, τα διαθέσιμα της Εταιρείας κρίνονται επαρκή για να καλύψουν τις ανάγκες της για τους επόμενους 12 μήνες.

### **Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων**

#### **Πιστωτικός Κίνδυνος**

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2020, η Εταιρεία προέβη σε πρόσθετες προβλέψεις ύψους € 816.006 (2019: € 1.510.836). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2020 ήταν € 8.072.931 (31.12.2019: € 7.256.925). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31.12.2020 ανέρχονταν σε € 46.188.701, ενώ στις 31.12.2019 σε € 36.255.276. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 17.752.232 στις 31.12.2020 και € 17.323.153 στις 31.12.2019.

#### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

#### **Κίνδυνος επιτοκίων**

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

#### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και το Κυκλοφορούν Ενεργητικό υπερβαίνει κατά πολύ τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τρίτους. Κατά συνέπεια ο κίνδυνος ρευστότητας είναι περιορισμένος. Τα διαθέσιμα της Εταιρείας κρίνονται επαρκή για να καλύψουν τις ανάγκες της για τους επόμενους 12 μήνες.

### **Δραστηριότητες ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΕ**

#### **Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου.**

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το έργο πραγματοποιείται μέσω συνεργασίας Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα, όπου ιδιώτης παραχωρησιούχος θα αναλάβει την μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, εκμετάλλευση και λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου. Για την υλοποίηση του έργου εκτιμάται πως θα πραγματοποιηθούν ιδιωτικές επενδύσεις της τάξεως των € 150.000.000, ενώ παράλληλα η ΓΑΙΑΟΣΕ θα εξασφαλίσει σημαντικά έσοδα.

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

Η ΓΑΙΑΟΣΕ σε συνεργασία με το Υπουργείο Μεταφορών, την Ενδιάμεση Διαχειριστική Αρχή Μεταφορών και τον ΟΣΕ εξέτασε το θέμα της εκ νέου προώθησης του έργου της Ανάπτυξης του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου. Στην κατεύθυνση αυτή την 10η Ιουνίου 2014 δημοσιεύθηκε πρόσκληση για την υποβολή μη δεσμευτικής εκδήλωσης ενδιαφέροντος.

Υποβλήθηκαν επτά μη δεσμευτικές προτάσεις και η ΓΑΙΑΟΣΕ πραγματοποίησε δύο στάδια διαβουλεύσεων:

- το πρώτο τον Αύγουστο του 2014 και
- το δεύτερο τον Ιούνιο του 2015 στο γραφείο του Αναπληρωτή Υπουργού Υποδομών και παρουσία της Γενικής Γραμματέως του Υπουργείου Μεταφορών.



Το Νοέμβριο του 2015 η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην προκήρυξη του διαγωνισμού (Προκήρυξη & Σχέδιο Σύμβασης). Λόγω υποβληθέντων ερωτημάτων και παρατηρήσεων εκ μέρους των ενδιαφερομένων, η ΓΑΙΑΟΣΕ εξέδωσε τεύχη μεταβολών με καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών την 01.08.2016. Την Δευτέρα 1η Αυγούστου υποβλήθηκε εμπρόθεσμα στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. μόνο μία προσφορά από την Ένωση Εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε».

Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω Ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2018 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάστηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το Ελεγκτικό Συνέδριο με τρεις δικαιοδοτικές του πράξεις γνωμοδότησε ότι δεν συντρέχει κώλυμα υπογραφής της σύμβασης παραχώρησης. Ακολούθως, η σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του παραχωρησιούχου (ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε. (ΘΕΚ ΑΕ)) υπογράφηκε στις 30.07.2019 και διαβιβάστηκε μαζί με όλο τον φάκελο του έργου στο Ελληνικό Κοινοβούλιο προς κύρωση. Κατόπιν συνεδριάσεων στη Βουλή δημοσιεύθηκε τελικώς στις 13.11.2019 ο κυρωτικός Νόμος της σύμβασης παραχώρησης. Ο φάκελος εστάλη στην αρμόδια επιτροπή της Ε.Ε. για τον έλεγχο των κρατικών ενισχύσεων το Φεβρουάριο 2019. Η έγκριση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν έχει ολοκληρωθεί καθώς βρίσκεται στην ανταλλαγή διευκρινίσεων μεταξύ των δύο πλευρών. Μετά από ανταλλαγή διευκρινίσεων μεταξύ των δύο πλευρών, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή απέστειλε επιστολή με ημερομηνία 6.1.2021 όπου παρατίθενται οι μεταβολές που πρέπει να επέλθουν στη σύμβαση παραχώρησης ώστε να γίνει αποδεκτή από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Αναμένεται η αποδοχή ή μη των όρων αυτών από τον παραχωρησιούχο.

#### Διαχείριση Τροχαίου Υλικού

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

Κατά τη χρήση 2020 η ΓΑΙΑΟΣΕ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του Ν.3891/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του Ν.4425/2016, εξέδωσε τέσσερα (4) τιμολόγια προς την ΤΡΑΙΝΟΣΕ ΑΕ για τη χρήση 2020, συνολικής αξίας € 13.583.195 προ ΦΠΑ (2019: €13.591.023 προ ΦΠΑ). Τα εν λόγω μισθώματα αφορούν τις παρακάτω περιόδους:

|             |   | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|-------------|---|-------------------|-------------------|
| Ιανουάριος  | – | 3.396.271         | 3.399.544         |
| Μάρτιος     |   |                   |                   |
| Απρίλιος    | – | 3.396.271         | 3.399.544         |
| Ιούνιος     |   |                   |                   |
| Ιούλιος     | – | 3.396.271         | 3.399.544         |
| Σεπτέμβριος |   |                   |                   |
| Οκτώβριος   | – | 3.394.382         | 3.392.391         |
| Δεκέμβριος  |   |                   |                   |
|             |   | <b>13.583.195</b> | <b>13.591.023</b> |

Τα παραπάνω παραστατικά δεν έχουν εξοφληθεί έως την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων της διαχειριστικής χρήσης 2020.

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 2020 συνέχισε να αναζητά

πιθανούς νέους εκμισθωτές που θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο Ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών. Εκδόθηκαν επτά (7) Τιμολόγια μίσθωσης τροχαίου υλικού για την χρήση 2020 προς άλλους πελάτες πλην ΤΡΑΙΝΟΣΕ, συνολικής αξίας € 135.535 προ ΦΠΑ (2019: € 138.192 προ ΦΠΑ).

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

Στο εγκεκριμένο με την Κ.Υ.Α. υπ' αριθμ. 61599/ΕΓΔΕΚΟ1573/31-10-2010 επιχειρησιακό σχέδιο της ΓΑΙΑΟΣΕ για το διάστημα 2010-2013 προβλέπεται η αξιοποίηση σιδηροδρομικών ακινήτων μέσω της εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, με ιδίους πόρους της ΓΑΙΑΟΣΕ.

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

Η ΓΑΙΑΟΣΕ έως σήμερα έχει αναπτύξει :

#### (1) Φωτοβολταϊκό Σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 99,18 kwp σε στέγη ακινήτου στο Θριάσιο Πεδίο.

Ο σταθμός είναι συνδεδεμένος στο δίκτυο και βρίσκεται σε στάδιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από το Νοέμβριο του 2011.

Η κατασκευή του φωτοβολταϊκού σταθμού πραγματοποιήθηκε με την από 9-08-2011 σύμβαση έργου «Μελέτη, προμήθεια, εγκατάσταση, λειτουργία και συντήρηση φωτοβολταϊκού σταθμού ονομαστικής ισχύος 99,18 kwp σε στέγη στο Θριάσιο Πεδίο. Το έργο έχει παραληφθεί προσωρινά, ενώ έχει ολοκληρωθεί η περίοδος λειτουργίας – συντήρησης.

Εντός του 2020 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 143.500 Kwh έναντι 141.920 Kwh το 2019 και ετήσια έσοδα περίπου € 58.109 έναντι περίπου € 57.478 το 2019.

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

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

Η κατασκευή του φωτοβολταϊκού σταθμού πραγματοποιήθηκε με την από 22/12/2011 σύμβαση έργου «Μελέτη, προμήθεια, εγκατάσταση, λειτουργία και συντήρηση φωτοβολταϊκού σταθμού ονομαστικής ισχύος 998,07 kwp σε στέγη στο Θριάσιο Πεδίο». Το έργο έχει παραληφθεί προσωρινά και η οριστική παραλαβή θα πραγματοποιηθεί μετά τη λήξη της περιόδου λειτουργίας – συντήρησης (26/8/2022).

Εντός του 2020 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 1.279.299 Kwh έναντι 1.310.453 Kwh το 2019 και ετήσια έσοδα περίπου € 339.014 έναντι περίπου € 347.270 το 2019.

#### Προϋπολογισμός 2021

Ο αναλυτικός προϋπολογισμός της Εταιρείας για το 2021, εγκρίθηκε με την υπ.αριθμ. 311/Α2/8.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

#### Διαχείριση μισθώσεων ακινήτων

Τα έσοδα της ΓΑΙΑΟΣΕ από τις μισθώσεις ακινήτων του ΟΣΕ μειώθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης κατά € 426.721 και διαμορφώθηκαν σε € 4.667.763 έναντι € 5.094.484 κατά το προηγούμενο έτος, κυρίως λόγω των μέτρων κατά της πανδημίας COVID-19 για έκπτωση ενοικίων επαγγελματικών μισθώσεων ακινήτων.

#### Διοικητικό Συμβούλιο-Εσωτερικός Έλεγχος

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

Το ΔΣ το οποίο ορίστηκε στις 07.02.2019, περιλαμβάνει 1 Εκτελεστικό Μέλος και 6 μη Εκτελεστικά (5 μη Εκτελεστικά Μέλη από 07.02.2021), με την εξής Σύσταση:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Κωνσταντίνος Κεσεντές   | Πρόεδρος  |
| Περικλής Νικολάου       | Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)                       |
| Παναγιώτης Βαλαντάσης   | Μέλος   |
| Στέφανος Ξεκαλάκης      | Μέλος (ορισθείς από 21.11.2019)                               |
| Αντώνης Ροβολής         | Μέλος (Παραιτηθείς από 17.02.2021)                            |
| Κωνσταντίνος Σταυρίδης  | Μέλος   |
| Παναγιώτης Φρουντζής    | Μέλος (Παραιτηθείς από 5.12.2019)                             |
| Αθανάσιος Χονδρογιάννης | Μέλος (Ορισθείς από 26.03.2020)                               |
| Συγγούρης Παναγιώτης    | Μέλος (Ορισθείς στις 20.02.2020 - Παραιτηθείς από 12.03.2020) |

Κατά τη χρήση του 2020 Εσωτερικός Ελεγκτής σύμφωνα με την από 14.01.2020 Γενική Συνέλευση, ορίστηκε ο κ. Κωνσταντίνος Λιναρδάτος (αριθμός 42 του από 18.08.2020 Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών του Υπουργείου Οικονομικών).

#### Διάθεση κερδών χρήσης

Τα κέρδη προ φόρων της διαχειριστικής χρήσης 2020 ανήλθαν στο ποσό των € 18.622.899 (2019 αναμορφωμένο: €17.059.107. Μετά δε την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € -1.107.069 (2019 αναμορφωμένο: € -1.164.757 αναμορφωμένο) και την αφαίρεση των μη πραγματοποιηθέντων κερδών βάσει του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, ποσού € -2.309.548 (2019: € -1.365.605), τα κέρδη προς διάθεση ανέρχονται στο ποσό των € 15.206.282 (2019 αναμορφωμένο: € 14.528.745).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το συνολικό ποσό των € 1.224.663 που απομένει μετά από:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2020, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους € 875.792 και
2. την κράτηση ποσού € 13.105.827 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 και ως εκ τούτου, προτείνεται η μη διανομή μερίσματος ποσού από τα κέρδη της τρέχουσας ή και των προηγούμενων χρήσεων.

#### ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

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

Από την λήξη της κλειόμενης χρήσης 2020 μέχρι την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν συνέβησαν άλλα γεγονότα, πλην αυτών που αναφέρονται στα μεταγενέστερα γεγονότα της Σημείωσης 25 των Ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι καλείστε:

1. Να εγκρίνετε τις Οικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 2020.
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

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΣΕΝΤΕΣ  
(ΑΔΤ) ΑΚ 772705

ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΠΕΡΙΚΛΗΣ  
(ΑΔΤ) Χ 210607

Αθήνα, 12 Απριλίου 2021

## **Β. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.

### **Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **Γνώμη με επιφύλαξη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη», οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση για γνώμη με επιφύλαξη**

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι λογαριασμοί «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» και «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» εμφανίζονται μειωμένοι κατά ποσά ευρώ 6,3 εκατ. και ευρώ 5,1 εκατ. αντίστοιχα από ένα τιμολόγιο που εκδόθηκε από μισθωτή τροχαίου υλικού της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 6,3 εκατ. (€5,1 εκατ. πλέον ΦΠΑ € 1,2 εκατ.) τη χρήση 2017. Επειδή δεν κατέστη εφικτό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για την παραπάνω συναλλαγή, διατηρούμε επιφύλαξη για την ορθή αναγνώριση και απεικόνιση της, για την αξία των λογαριασμών «Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις» και «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» σε σχέση με τη συναλλαγή αυτή και την ενδεχόμενη επίδραση της στα αποτελέσματα της τρέχουσας ή της προηγούμενης χρήσης και τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

#### **Έμφαση θέματος**

Επιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 3.3 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα της αλλαγής λογιστικής πολιτικής που εφάρμοσε η εταιρεία στο επενδυτικό της ακίνητο στο Θριασίου Πεδίο από επιμέτρηση στο κόστος σε επιμέτρηση σε εύλογη αξία καθώς και στην αναγνώριση των δικαιωμάτων που κατέχει επί των εμπορικών ακινήτων του ΟΣΕ από επιμέτρηση σε κόστος σε επιμέτρηση σε εύλογη αξία. Η εταιρεία προέβη στις γνωστοποιήσεις που προβλέπονται σε αυτές τις περιπτώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους, ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

### Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

### Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2020.
- 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, 12 Απριλίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 28481



## Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

## Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

| <u>Περιουσιακά στοιχεία</u>                            | Σημείωση | <u>Όμιλος</u>      |                            |                            |
|--|----------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
|  |          | 31.12.2020         | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο | 01.01.2019<br>Αναμορφωμένο |
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>           |          |                    |                            |                            |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία           | 4        | 1.407.961          | 1.509.216                  | 1.621.635                  |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                              |          | 404.093            | 8.421                      | 13.305                     |
| Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων               |          | 25.593             | 38.034                     | 0                          |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                  | 3,3, 5   | 49.363.520         | 47.053.972                 | 45.688.368                 |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις                  | 6        | 0                  | 0                          | 0                          |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                              | 7        | 1.232.034          | 1.407.782                  | 1.249.274                  |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b> |          | <b>52.433.201</b>  | <b>50.017.425</b>          | <b>48.572.582</b>          |
| <b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>              |          |                    |                            |                            |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις                | 7        | 38.115.770         | 28.998.351                 | 31.064.517                 |
| Λοιπές απαιτήσεις                                      | 7        | 17.112             | 75.043                     | 2.617.276                  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                       | 8        | 53.251.844         | 48.644.153                 | 34.747.395                 |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>    |          | <b>91.384.726</b>  | <b>77.717.547</b>          | <b>68.429.188</b>          |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                   |          | <b>143.817.927</b> | <b>127.734.972</b>         | <b>117.001.770</b>         |
| <b>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</b>                     |          |                    |                            |                            |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                      | 9        | 42.149.200         | 42.149.200                 | 42.149.200                 |
| Λοιπά Αποθεματικά                                      | 3,3, 10  | 38.880.299         | 8.651.189                  | 8.655.145                  |
| Τακτικό αποθεματικό                                    | 10       | 2.603.292          | 1.118.984                  | 674.922                    |
| Κέρδη (Ζημίες) εις νέον                                | 3,3      | 19.683.209         | 38.489.399                 | 27.431.067                 |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                            |          | <b>103.316.000</b> | <b>90.408.772</b>          | <b>78.910.334</b>          |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                     |          |                    |                            |                            |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                      |          |                    |                            |                            |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις                  | 3,3, 11  | 1.520.566          | 1.135.765                  | 1.124.787                  |
| Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού                     | 12       | 105.781            | 99.343                     | 94.629                     |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης                    |          | 14.301             | 26.600                     | 0                          |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                      | 13       | 32.560.409         | 32.526.526                 | 32.512.163                 |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               |          | <b>34.201.057</b>  | <b>33.788.234</b>          | <b>33.731.579</b>          |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                      |          |                    |                            |                            |
| Προμηθευτές  | 14       | 134.178            | 67.112                     | 25.133                     |
| Τρέχων φόρος εισοδήματος                               | 14       | 272.622            | 93.366                     | 973.797                    |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης                    |          | 12.300             | 12.163                     | 0                          |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                     | 14       | 5.881.770          | 3.365.325                  | 3.360.927                  |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               |          | <b>6.300.870</b>   | <b>3.537.966</b>           | <b>4.359.857</b>           |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                              |          | <b>40.501.927</b>  | <b>37.326.200</b>          | <b>38.091.436</b>          |
| <b>Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων</b>            |          | <b>143.817.927</b> | <b>127.734.972</b>         | <b>117.001.770</b>         |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 με 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2019, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.3.



| <u>Περιουσιακά στοιχεία</u>                            | Σημείωση | <u>Εταιρεία</u>    |                            |                            |
|--|----------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
|  |          | 31.12.2020         | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο | 01.01.2019<br>Αναμορφωμένο |
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>           |          |                    |                            |                            |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία           | 4        | 1.407.961          | 1.509.216                  | 1.621.635                  |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                              |          | 404.094            | 8.421                      | 13.098                     |
| Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων               |          | 25.593             | 38.034                     | 0                          |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                  | 3.3 , 5  | 49.363.520         | 47.053.972                 | 45.688.368                 |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις                  | 6        | 20.000             | 20.000                     | 90.000                     |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                              | 7        | 1.232.034          | 1.407.782                  | 1.249.274                  |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b> |          | <b>52.453.202</b>  | <b>50.037.425</b>          | <b>48.662.375</b>          |
| <b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>              |          |                    |                            |                            |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις                | 7        | 38.103.838         | 29.010.677                 | 31.004.532                 |
| Λοιπές απαιτήσεις                                      | 7        | 17.112             | 69.189                     | 2.615.598                  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                       | 8        | 53.222.904         | 48.611.632                 | 34.695.445                 |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>    |          | <b>91.343.854</b>  | <b>77.691.498</b>          | <b>68.315.575</b>          |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                   |          | <b>143.797.056</b> | <b>127.728.923</b>         | <b>116.977.950</b>         |
| <b><u>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</u></b>              |          |                    |                            |                            |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                      | 9        | 42.149.200         | 42.149.200                 | 42.149.200                 |
| Λοιπά Αποθεματικά                                      | 10       | 38.880.299         | 8.651.189                  | 8.655.145                  |
| Τακτικό αποθεματικό                                    | 10       | 2.603.292          | 1.118.984                  | 674.922                    |
| Κέρδη (Ζημίες) εις νέον                                |          | 19.744.595         | 38.444.263                 | 27.371.263                 |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                            |          | <b>103.377.386</b> | <b>90.363.636</b>          | <b>78.850.530</b>          |
| <b><u>Υποχρεώσεις</u></b>                              |          |                    |                            |                            |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                      |          |                    |                            |                            |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις                  | 3.3 , 11 | 1.520.566          | 1.150.652                  | 1.149.840                  |
| Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού                     | 12       | 105.781            | 99.343                     | 94.629                     |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης                    |          | 14.301             | 26.600                     | 0                          |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                      | 13       | 32.560.409         | 32.526.525                 | 32.512.163                 |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               |          | <b>34.201.057</b>  | <b>33.803.120</b>          | <b>33.756.632</b>          |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                      |          |                    |                            |                            |
| Προμηθευτές  | 14       | 54.325             | 1.699                      | 24.999                     |
| Τρέχων φόρος εισοδήματος                               | 14       | 269.622            | 134.608                    | 1.005.916                  |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης                    |          | 12.300             | 12.163                     | 0                          |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                     | 14       | 5.882.366          | 3.413.697                  | 3.339.873                  |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               |          | <b>6.218.613</b>   | <b>3.562.167</b>           | <b>4.370.788</b>           |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                              |          | <b>40.419.670</b>  | <b>37.365.287</b>          | <b>38.127.420</b>          |
| <b>Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων</b>            |          | <b>143.797.056</b> | <b>127.728.923</b>         | <b>116.977.950</b>         |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 με 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2019, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.3.

**Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων**

| <u>Όμιλος</u>   | Σημείωση | 1.1 -<br>31.12.2020 | 1.1 - 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο |
|---|----------|---------------------|----------------------------------|
| Κύκλος Εργασιών   | 15       | 18.792.733          | 19.409.709                       |
| Κόστος πωληθέντων   | 16       | -1.291.201          | -1.617.717                       |
| <b>Μικτό κέρδος</b>   |          | <b>17.501.532</b>   | <b>17.791.992</b>                |
| Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως  | 17       | 19.051              | 34.306                           |
| Κόστος διάθεσης   | 18       | -236.267            | -268.063                         |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας                                     | 19       | -504.539            | -593.140                         |
| Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης                                       |          | -2.225              | -3.850                           |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα   | 21       | 407.758             | 404.380                          |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα   | 21       | -5.139              | -1.344                           |
| Άλλα έξοδα  | 22       | -910.479            | -1.672.282                       |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα                     | 3.3      | 2.309.548           | 1.365.604                        |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  |          | <b>18.579.240</b>   | <b>17.057.604</b>                |
| Φόρος εισοδήματος   | 11       | -1.169.932          | -1.177.922                       |
| <b>Κέρδη περιόδου μετά από φόρους</b>                             |          | <b>17.409.308</b>   | <b>15.879.682</b>                |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | 12       | -2.079              | -3.956                           |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                   |          | <b>17.407.229</b>   | <b>15.875.726</b>                |

| <u>Εταιρεία</u>   | Σημείωση | 1.1 -<br>31.12.2020 | 1.1 - 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο |
|---|----------|---------------------|----------------------------------|
| Κύκλος Εργασιών   | 15       | 18.792.733          | 19.409.709                       |
| Κόστος πωληθέντων   | 16       | -1.249.154          | -1.583.475                       |
| <b>Μικτό κέρδος</b>   |          | <b>17.543.579</b>   | <b>17.826.234</b>                |
| Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως  | 17       | 19.051              | 34.306                           |
| Κόστος διάθεσης   | 18       | -236.267            | -268.063                         |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας                                     | 19       | -504.543            | -554.264                         |
| Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης                                       |          | -2.225              | -3.850                           |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα   | 21       | 407.758             | 404.380                          |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα   | 21       | -5.103              | -1.231                           |
| Άλλα έξοδα  | 22       | -908.899            | -1.744.011                       |
| Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα                     | 3.3      | 2.309.548           | 1.365.605                        |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  |          | <b>18.622.899</b>   | <b>17.059.107</b>                |
| Φόρος εισοδήματος   | 11       | -1.107.069          | -1.164.757                       |
| <b>Κέρδη περιόδου μετά από φόρους</b>                             |          | <b>17.515.830</b>   | <b>15.894.350</b>                |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών | 12       | -2.079              | -3.956                           |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                   |          | <b>17.513.751</b>   | <b>15.890.394</b>                |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 με 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2019, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.3.

## Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων

| <u>Ομίλος</u>  | Σημ. | Μετοχικό Κεφάλαιο | Λοιπά Αποθεματικά | Τακτικό αποθεματικό | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο Ιδ. Κεφαλαίων |
|--|------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 1/1/2019</b>                               |      | <b>42.149.200</b> | <b>13.117.916</b> | <b>674.922</b>      | <b>27.431.067</b>     | <b>83.373.104</b>    |
| <b>Δημοσιευμένα στοιχεία</b>                               |      |                   |                   |                     |                       |                      |
| Αλλαγή στις Λογιστικές πολιτικές και αρχές                 | 3.3  | 0                 | -4.462.771        | 0                   | 0                     | -4.462.771           |
| <b>Υπόλοιπα την 1/1/2019 (Αναμορφωμένα)</b>                |      | <b>42.149.200</b> | <b>8.655.145</b>  | <b>674.922</b>      | <b>27.431.067</b>     | <b>78.910.333</b>    |
| Κέρδη περιόδου 1/1 - 31/12/2019 (αναμορφωμένα)             |      | 0                 | 0                 | 0                   | 15.879.682            | 15.879.682           |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους) | 11   | 0                 | -3.956            | 0                   | 0                     | -3.956               |
| Μεταφορές σε αποθεματικά                                   |      | 0                 | 0                 | 444.062             | -444.062              | 0                    |
| Διανομή μερίσματος   |      | 0                 | 0                 | 0                   | -4.377.287            | -4.377.287           |
| <b>Υπόλοιπο την 1/1/2020</b>                               |      | <b>42.149.200</b> | <b>8.651.189</b>  | <b>1.118.984</b>    | <b>38.489.399</b>     | <b>90.408.772</b>    |
| Κέρδη περιόδου 1/1/2020 - 31/12/2020                       |      | 0                 | 0                 | 0                   | 17.409.308            | 17.409.308           |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους) | 11   | 0                 | -2.079            | 0                   | 0                     | -2.079               |
| Μεταφορές σε αποθεματικά                                   |      | 0                 | 30.231.189        | 1.484.308           | -31.715.497           | 0                    |
| Διανομή μερίσματος   |      | 0                 | 0                 | 0                   | -4.500.000            | -4.500.000           |
| <b>Υπόλοιπο την 31/12/2020</b>                             |      | <b>42.149.200</b> | <b>38.880.299</b> | <b>2.603.292</b>    | <b>19.683.209</b>     | <b>103.316.000</b>   |

  

| <u>Εταιρεία</u>  | Σημ. | Μετοχικό Κεφάλαιο | Λοιπά Αποθεματικά | Τακτικό αποθεματικό | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο Ιδ. Κεφαλαίων |
|--|------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 1/1/2019</b>                               |      | <b>42.149.200</b> | <b>13.117.916</b> | <b>674.922</b>      | <b>27.371.263</b>     | <b>83.313.301</b>    |
| <b>Δημοσιευμένα στοιχεία</b>                               |      |                   |                   |                     |                       |                      |
| Αλλαγή στις Λογιστικές πολιτικές και αρχές                 | 3.3  | 0                 | -4.462.771        | 0                   | 0                     | -4.462.771           |
| <b>Υπόλοιπα την 1/1/2019 (Αναμορφωμένα)</b>                |      | <b>42.149.200</b> | <b>8.655.145</b>  | <b>674.922</b>      | <b>27.371.263</b>     | <b>78.850.530</b>    |
| Κέρδη περιόδου 1/1/2019 - 31/12/2019 (αναμορφωμένα)        |      | 0                 | 0                 | 0                   | 15.894.348            | 15.894.348           |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους) | 11   | 0                 | -3.956            | 0                   | 0                     | -3.956               |
| Μεταφορές σε αποθεματικά                                   |      | 0                 | 0                 | 444.062             | -444.062              | 0                    |
| Διανομή μερίσματος   |      | 0                 | 0                 | 0                   | -4.377.287            | -4.377.287           |
| <b>Υπόλοιπο την 1/1/2020</b>                               |      | <b>42.149.200</b> | <b>8.651.189</b>  | <b>1.118.984</b>    | <b>38.444.263</b>     | <b>90.363.636</b>    |
| Κέρδη περιόδου 1/1/2020 - 31/12/2020                       |      | 0                 | 0                 | 0                   | 17.515.830            | 17.515.830           |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους) | 11   | 0                 | -2.079            | 0                   | 0                     | -2.079               |
| Μεταφορές σε αποθεματικά                                   |      | 0                 | 30.231.189        | 1.484.308           | -31.715.497           | 0                    |
| Διανομή μερίσματος   |      | 0                 | 0                 | 0                   | -4.500.000            | -4.500.000           |
| <b>Υπόλοιπο την 31/12/2020</b>                             |      | <b>42.149.200</b> | <b>38.880.299</b> | <b>2.603.292</b>    | <b>19.744.595</b>     | <b>103.377.386</b>   |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 με 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2019, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη Σημείωση 3.3.

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

|  | Όμιλος            |                            | Εταιρεία          |                            |
|--|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
|  | 31.12.2020        | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο | 31.12.2020        | 31.12.2019<br>Αναμορφωμένο |
| <b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>        |                   |                            |                   |                            |
| Κέρδη προ φόρων  | <b>18.579.240</b> | <b>17.057.604</b>          | <b>18.622.899</b> | <b>17.059.107</b>          |
| Αποσβέσεις ενσώματων και ασωμάτων ακινητοποιήσεων            | 125.682           | 128.405                    | 125.682           | 128.198                    |
| Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης                                | 12.441            | 3.267                      | 12.441            | 3.267                      |
| Προβλέψεις επισφαλειών                                       | 816.006           | 1.581.598                  | 816.006           | 1.581.599                  |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού                              | 3.704             | 4.223                      | 3.704             | 4.223                      |
| Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών                               | 0                 | 0                          | 0                 | 70.000                     |
| Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα                          | -2.309.548        | -1.365.605                 | -2.309.548        | -1.365.605                 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                      | 5.139             | 1.344                      | 5.103             | 1.231                      |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα                                      | -407.758          | -404.380                   | -407.758          | -404.380                   |
| Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως              | 16.824.906        | 17.006.455                 | 16.868.529        | 17.077.640                 |
| (Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων                                   | -9.290.802        | 4.608.400                  | -9.268.626        | 4.540.264                  |
| Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων                                  | 117.394           | -1.253.205                 | 55.178            | -1.251.190                 |
| Καταβληθέντες Φόροι Εισοδήματος                              | -971.739          | -2.452.613                 | -971.739          | -2.438.249                 |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>6.679.759</b>  | <b>17.909.037</b>          | <b>6.683.342</b>  | <b>17.928.465</b>          |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>         |                   |                            |                   |                            |
| Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων | -420.099          | -11.103                    | -420.099          | -11.103                    |
| Τόκοι εισπραχθέντες  | 362.648           | 379.879                    | 362.646           | 379.879                    |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>-57.451</b>    | <b>368.776</b>             | <b>-57.453</b>    | <b>368.776</b>             |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>      |                   |                            |                   |                            |
| Τόκοι καταβληθέντες  | -981              | -753                       | -981              | -752                       |
| Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις                           | -13.636           | -3.015                     | -13.636           | -3.015                     |
| Πληρωμή μερίσματος   | -2.000.000        | -4.377.287                 | -2.000.000        | -4.377.287                 |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>-2.014.617</b> | <b>-4.381.055</b>          | <b>-2.014.617</b> | <b>-4.381.054</b>          |
| <b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>    | <b>4.607.691</b>  | <b>13.896.758</b>          | <b>4.611.272</b>  | <b>13.916.187</b>          |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης        | 48.644.153        | 34.747.395                 | 48.611.632        | 34.695.445                 |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b> | <b>53.251.844</b> | <b>48.644.153</b>          | <b>53.222.904</b> | <b>48.611.632</b>          |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 με 60 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Τα ποσά της συγκριτικής περιόδου 2019, εμφανίζονται αναμορφωμένα εξαιτίας αλλαγής σε λογιστική πολιτική όπως αναφέρεται στη [Σημείωση 3.3](#)

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικά

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

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

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

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

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

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

Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

- α) η με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο μελέτη και επίλυση νομικών, πολεοδομικών, τεχνικών ή άλλων ζητημάτων προς το σκοπό της αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευση ακινήτων, αστικών ή μη, που ανήκουν στη ΓΑΙΑΟΣΕ ή σε τρίτους,
- β) η αγορά ή η πώληση ακινήτων, καθώς και η άσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών,
- γ) η 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 δικαιωμάτων, που αφορούν τα ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ και έχουν συναφθεί από τον ΟΣΕ, την ΕΔΙΣΥ ή την ΕΡΓΟΣΕ με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, συνεχίζονται και ολοκληρώνονται από την ΓΑΙΑΟΣΕ. Απαιτήσεις και κάθε άλλο δικαίωμα από τις ανωτέρω συμβάσεις εκχωρούνται αυτοδικαίως στη ΓΑΙΑΟΣΕ χωρίς άλλες διατυπώσεις.

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

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στην χρήση 2011 ολοκλήρωσε την κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 100kw συνολικού κόστους € 299.685, ενώ στην χρήση 2012 ολοκληρώθηκε και η κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 998,07 kw συνολικού κόστους € 1.840.422. Το εν λόγω έργο έχει συνδεθεί στο δίκτυο από τον Ιούνιο 2012. Επιπροσθέτως στην χρήση 2011 η ΓΑΙΑΟΣΕ ίδρυσε τρεις θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες με σκοπό την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίες μέχρι σήμερα λόγω της αλλαγής στην αγορά των φωτοβολταϊκών, δεν έχουν πραγματοποιήσει καμία επένδυση και ουσιαστικά βρίσκονται σε αδράνεια.

Σχετικά με την ανάληψη της διαχείρισης του Σιδηροδρομικού Τροχαίου Υλικού, επισημαίνονται τα παρακάτω: Με τον Ν. 4313/2014 (ΦΕΚ 261Α/17-12-2014) τροποποιήθηκε ο Νόμος 3891/2010, που διέπει την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και προστέθηκαν στις αρμοδιότητες της Εταιρείας η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου, που είτε ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, είτε στην EUROFIMA και μισθώνεται από το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, η ΓΑΙΑΟΣΕ χρησιμοποιεί τα έσοδα από την εμπορική εκμετάλλευσή του για τη συντήρηση και βελτίωση της ποιότητας του στόλου τροχαίου υλικού, σύμφωνα με το εγκεκριμένο πρόγραμμα διαχείρισης της παρ. 5 του Ν. 3891/2010 και την κάλυψη των κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης.

Από 1.4.2014 και μέχρι τη θέση σε ισχύ της Σύμβασης Μίσθωσης Τροχαίου Υλικού μεταξύ ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. που έχει υπογραφεί, η ΓΑΙΑΟΣΕ εισπράττει για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, το μίσθωμα για τη χρήση του τροχαίου υλικού, που προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και ΤΡΑΙΝΟΣΕ, στην οποία έχει υπεισέλθει το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει της διάταξης της παρ. 3 του άρθρου 8 του Ν. 3891/2010.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ χρησιμοποιεί τα έσοδα από την εμπορική εκμετάλλευση του τροχαίου υλικού για τη συντήρηση και τη βελτίωση της ποιότητας του στόλου τροχαίου υλικού, σύμφωνα με το πρόγραμμα διαχείρισης στόλου, που οφείλει να εκπονεί κάθε έτος και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Μεταφορών και Δικτύων καθώς και την κάλυψη κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει καταγράψει τις μονάδες τροχαίου υλικού που χρήζουν ανάταξης, ανακατασκευής ή μετασκευής και θα προχωρήσει τις απαραίτητες ενέργειες, ώστε να καταστούν αυτές λειτουργικές.

Μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, τίθεται σε ισχύ η σύμβαση της ΓΑΙΑΟΣΕ με τη ΤΡΑΙΝΟΣΕ και τα μισθώματα αυτής αποτελούν έσοδο της ΓΑΙΑΟΣΕ. Η διάρκεια της σύμβασης αυτής είναι πέντε (5) έτη με δικαίωμα ανανέωσης άλλα πέντε (5) έτη και τα μισθώματα υπολογίζονται σε δεκατρία εκατομμύρια εξακόσιες χιλιάδες προ ΦΠΑ (€ 13.600.000) ετησίως.

Παράλληλα, η ΓΑΙΑΟΣΕ δρομολογεί την εκμίσθωση τροχαίου υλικού σε νέες εταιρείες που έχουν λάβει τις απαραίτητες άδειες από την Ρυθμιστική Αρχή Σιδηροδρόμων (ΡΑΣ) και θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο Ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών.

Στις δράσεις που έχει προγραμματίσει η ΓΑΙΑΟΣΕ για την καλύτερη διαχείριση του τροχαίου υλικού περιλαμβάνονται η εξεύρεση και ανάπτυξη χώρων σταβλισμού του τροχαίου υλικού, η ανάπτυξη ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος με προσδιορισμό θέσης (GPS) κάθε μονάδας τροχαίου υλικού, η διαρκής καταγραφή και αξιολόγηση και η εκποίηση χαρακτηρισμένων ως άχρηστων μονάδων τροχαίου υλικού.

## 2. Λογιστικές Πολιτικές

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

(α) *Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων:* Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν συνταχτεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31.12.2020. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ιστορικό κόστος και στηρίζονται στην παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται και οι τρεις θυγατρικές εταιρείες ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ Α.Ε, ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ Α.Ε και ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΛΑΡΙΣΑΣ Α.Ε, των οποίων οι οικονομικές καταστάσεις είναι υπό έγκριση από τα Διοικητικά τους Συμβούλια.

(β) *Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων:* Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020, στις 12 Απριλίου 2021, για υποβολή προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση της εταιρείας.

(γ) *Χρήση Εκτιμήσεων:* Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η διοίκηση προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων, που επηρεάζουν τα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Επίσης, δεν αναμένονται ουσιώδεις μεταβολές στους επόμενους 12 μήνες από την μεταβολή εκτιμήσεων και υποθέσεων.

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

### 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση****ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέταση συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

**ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»**

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

**ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»**

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

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

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

**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)***

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

**ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)***



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

**ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»** *(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

#### ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

#### ΔΛΠ 41 «Γεωργία»

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

### **3. Βασικές Λογιστικές Αρχές**

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

#### **3.1 Ενοποίηση**

##### **Θυγατρικές :**

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

αποκτά τον έλεγχο και παύουν να ενοποιούνται την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

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

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

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

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

Σε περίπτωση που ο Όμιλος χάσει τον έλεγχο σε μια θυγατρική, αποαναγνωρίζει όλα τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), τις υποχρεώσεις, τις μη ελέγχουσες συμμετοχές και τα υπόλοιπα στοιχεία της καθαρής θέσης, ενώ το εναπομείναν κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης. Αν παραμένει κάποια συμμετοχή, αυτή αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία.

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

### 3.2 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

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 μεταγενέστερη επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδου αναφοράς.

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

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

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

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

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

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

Επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάστηκαν άνευ ανταλλάγματος στον Όμιλο (Ν. 4111/2013)

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

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

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

Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει δρομολογήσει διαδικασίες για την αξιοποίηση του επενδυτικού ακινήτου στο Θριάσιο, οι οποίες στο παρόν στάδιο δεν έχουν αποδώσει. Επειδή η μελλοντική χρήση του εν λόγω ακινήτου δεν έχει οριστικοποιηθεί, μεταφέρθηκε στην χρήση 2011 η αξία του από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στο λογαριασμό επενδύσεις σε ακίνητα.

**Αλλαγή στη λογιστική πολιτική**

Ο Όμιλος άλλαξε κατά το τρέχον έτος τη λογιστική πολιτική για τα επενδυτικά ακίνητα, από επιμέτρηση στο τεκμαρτό κόστος σε επιμέτρηση στην εύλογη αξία. Επίσης, ο Όμιλος στην τρέχουσα χρήση αναγνώρισε το δικαίωμα διαχείρισης, αξιοποίησης και εμπορικής εκμετάλλευσης 12 μηχανοστασίων του ΟΣΕ, τα οποία είναι εκμισθωμένα στην πρώην Ελληνική Εταιρεία Συντήρησης Σιδηροδρομικού Τροχαίου Υλικού Α.Ε. (ΕΕΣΣΤΥ). Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων είχε σαν έτος βάσης τη χρήση 2018 και ως εκ τούτου επηρεάστηκαν κονδύλια των Αποτελεσμάτων Χρήσης και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της συγκριτικής περιόδου που έληξε κατά την 31.12.2019. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 « Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη», η αλλαγή αυτή θεωρείται ως αλλαγή στη λογιστική πολιτική και απαιτείται η παρουσίαση της επίδρασης αυτής στα σχετικά κονδύλια, για την έναρξη και τη λήξη της συγκριτικής περιόδου. Η επίδραση αυτή εμφανίζεται για τον Όμιλο και την Εταιρεία στους επόμενους πίνακες:

**Όμιλος**  
**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

| <u>Περιουσιακά στοιχεία</u>                            | <b>31.12.2019</b><br>Δημοσιευμένο | <b>Επίδραση</b><br><b>αλλαγής</b><br><b>λογιστικής</b><br><b>πολιτικής</b> | <b>31.12.2019</b><br>Αναμορφ. | <b>01.01.2019</b><br>Δημοσιευμένο | <b>Επίδραση</b><br><b>αλλαγής</b><br><b>λογιστικής</b><br><b>πολιτικής</b> | <b>01.01.2019</b><br>Αναμορφ. |
|--|-----------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>           |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| Ιδιοχρ. ενσώματα πάγια στοιχεία                        | 1.509.216                         | 0  | 1.509.216                     | 1.621.635                         | 0  | 1.621.635                     |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                              | 8.421                             | 0  | 8.421                         | 13.305                            | 0  | 13.305                        |
| Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων               | 38.034                            | 0  | 38.034                        | 0                                 | 0  | 0                             |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                  | 51.772.688                        | -4.718.716   | 47.053.972                    | 51.772.688                        | -6.084.320   | 45.688.368                    |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                              | 1.407.781                         | 0  | 1.407.782                     | 1.249.273                         | 0  | 1.249.274                     |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις                   | 0                                 | 0  | 0                             | 0                                 | 0  | 0                             |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>54.736.140</b>                 | <b>-4.718.716</b>  | <b>50.017.425</b>             | <b>54.656.901</b>                 | <b>-6.084.320</b>  | <b>48.572.582</b>             |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>    | <b>77.717.547</b>                 | <b>0</b>   | <b>77.717.547</b>             | <b>68.429.188</b>                 | <b>0</b>   | <b>68.429.188</b>             |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                   | <b>132.453.687</b>                | <b>-4.718.716</b>  | <b>127.734.972</b>            | <b>123.086.089</b>                | <b>-6.084.320</b>  | <b>117.001.770</b>            |
| <b>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</b>                     |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                      | 42.149.200                        | 0  | 42.149.200                    | 42.149.200                        | 0  | 42.149.200                    |
| Λοιπά Αποθεματικά                                      | 13.113.960                        | -4.462.771   | 8.651.189                     | 13.117.916                        | -4.462.771   | 8.655.145                     |
| Τακτικό αποθεματικό                                    | 1.118.984                         | 0  | 1.118.984                     | 674.922                           | 0  | 674.922                       |
| Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον                              | 37.612.852                        | 876.547  | 38.489.399                    | 27.431.067                        | 0  | 27.431.067                    |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                            | <b>93.994.996</b>                 | <b>-3.586.224</b>  | <b>90.408.772</b>             | <b>83.373.105</b>                 | <b>-4.462.771</b>  | <b>78.910.334</b>             |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                     |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                      |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις                  | 2.268.257                         | -1.132.492   | 1.135.765                     | 2.746.336                         | -1.621.549   | 1.124.787                     |
| Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού                     | 99.343                            | 0  | 99.343                        | 94.629                            | 0  | 94.629                        |
| Μακροπρ. υποχρεώσεις μίσθωσης                          | 26.600                            | 0  | 26.600                        | 0                                 | 0  | 0                             |
| Λοιπές μακροπρ. υποχρεώσεις                            | 32.526.526                        | 0  | 32.526.526                    | 32.512.163                        | 0  | 32.512.163                    |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               | <b>34.920.726</b>                 | <b>-1.132.492</b>  | <b>33.788.234</b>             | <b>35.353.128</b>                 | <b>-1.621.549</b>  | <b>33.731.579</b>             |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               | <b>3.537.965</b>                  | <b>0</b>   | <b>3.537.966</b>              | <b>4.359.856</b>                  | <b>0</b>   | <b>4.359.857</b>              |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                              | <b>38.458.691</b>                 | <b>-1.132.492</b>  | <b>37.326.200</b>             | <b>39.712.984</b>                 | <b>-1.621.549</b>  | <b>38.091.435</b>             |
| <b>Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων</b>            | <b>132.453.687</b>                | <b>-4.718.716</b>  | <b>127.734.972</b>            | <b>123.086.089</b>                | <b>-6.084.320</b>  | <b>117.001.769</b>            |

## Όμιλος

**Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων**

|   | 01.01 -<br>31.12.2019<br>Δημοσιευμένο | Επίδραση<br>αλλαγής<br>λογιστικής<br>πολιτικής | 01.01 -<br>31.12.2019<br>Αναμορφ. | 01.01 -<br>31.12.2018<br>Δημοσιευμένο | Επίδραση<br>αλλαγής<br>λογιστικής<br>πολιτικής | 01.01 -<br>31.12.2018<br>Αναμορφ. |
|---|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Κύκλος Εργασιών   | 19.409.709                            | 0  | 19.409.709                        | 19.193.549                            | 0  | 19.193.549                        |
| Κόστος πωληθέντων   | -1.617.717                            | 0  | -1.617.717                        | -2.424.973                            | 0  | -2.424.973                        |
| <b>Μικτό κέρδος</b>   | <b>17.791.992</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>17.791.992</b>                 | <b>16.768.576</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>16.768.576</b>                 |
| Άλλα έσοδα  | 34.307                                | 0  | 34.307                            | 226.392                               | 0  | 226.392                           |
| Κόστος διάθεσης   | -268.063                              | 0  | -268.063                          | -539.674                              | 0  | -539.674                          |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας   | -593.140                              | 0  | -593.140                          | -741.775                              | 0  | -741.775                          |
| Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης   | -3.850                                | 0  | -3.850                            | -5.330                                | 0  | -5.330                            |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα   | 404.380                               | 0  | 404.380                           | 471.085                               | 0  | 471.085                           |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα   | -1.344                                | 0  | -1.344                            | -4.754                                | 0  | -4.754                            |
| Άλλα έξοδα  | -1.672.282                            | 0  | -1.672.282                        | -970.693                              | 0  | -970.693                          |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από<br>αναπροσαρμογή επενδύσεων σε<br>ακίνητα           | 0                                     | 1.365.604                                      | 1.365.604                         | 0                                     | 0  | 0                                 |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  | <b>15.692.000</b>                     | <b>1.365.604</b>                               | <b>17.057.604</b>                 | <b>15.203.827</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>15.203.827</b>                 |
| Φόρος εισοδήματος   | -688.865                              | -489.057                                       | -1.177.922                        | -330.389                              | 0  | -330.389                          |
| <b>Κέρδη περιόδου μετά από<br/>φόρους</b>                               | <b>15.003.135</b>                     | <b>876.547</b>                                 | <b>15.879.682</b>                 | <b>14.873.438</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>14.873.438</b>                 |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί<br>προγραμμάτων καθορισμένων<br>παροχών | -3.956                                | 0  | -3.956                            | -11.546                               | 0  | -11.546                           |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά<br/>εισοδήματα χρήσης</b>                     | <b>14.999.179</b>                     | <b>876.547</b>                                 | <b>15.875.726</b>                 | <b>14.861.892</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>14.861.892</b>                 |

**Εταιρεία**  
**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

| <u>Περιουσιακά στοιχεία</u>                            | <b>31.12.2019</b><br>Δημοσιευμένο | <b>Επίδραση</b><br><b>αλλαγής</b><br><b>λογιστικής</b><br><b>πολιτικής</b> | <b>31.12.2019</b><br>Αναμορφ. | <b>01.01.2019</b><br>Δημοσιευμένο | <b>Επίδραση</b><br><b>αλλαγής</b><br><b>λογιστικής</b><br><b>πολιτικής</b> | <b>01.01.2019</b><br>Αναμορφ. |
|--|-----------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>           |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| Ιδιοχρ. ενσώματα πάγια στοιχεία                        | 1.509.216                         | 0  | 1.509.216                     | 1.621.635                         | 0  | 1.621.635                     |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία                              | 8.421                             | 0  | 8.421                         | 13.097                            | 0  | 13.097                        |
| Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων               | 38.034                            | 0  | 38.034                        | 0                                 | 0  | 0                             |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                  | 51.772.688                        | -4.718.716   | 47.053.972                    | 51.772.688                        | -6.084.320   | 45.688.368                    |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις                  | 20.000                            | 0  | 20.000                        | 90.000                            | 0  | 90.000                        |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                              | 1.407.781                         | 0  | 1.407.781                     | 1.249.274                         | 0  | 1.249.274                     |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις                   | 0                                 | 0  | 0                             | 0                                 | 0  | 0                             |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b> | <b>54.756.140</b>                 | <b>-4.718.716</b>  | <b>50.037.424</b>             | <b>54.746.694</b>                 | <b>-6.084.320</b>  | <b>48.662.374</b>             |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>    | <b>77.691.498</b>                 | <b>0</b>   | <b>77.691.498</b>             | <b>68.315.575</b>                 | <b>0</b>   | <b>68.315.575</b>             |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                   | <b>132.447.638</b>                | <b>-4.718.716</b>  | <b>127.728.922</b>            | <b>123.062.269</b>                | <b>-6.084.320</b>  | <b>116.977.949</b>            |
| <b><u>Καθαρή θέση και υποχρεώσεις</u></b>              |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                      | 42.149.200                        | 0  | 42.149.200                    | 42.149.200                        | 0  | 42.149.200                    |
| Λοιπά Αποθεματικά                                      | 13.113.960                        | -4.462.771   | 8.651.189                     | 13.117.916                        | -4.462.771   | 8.655.145                     |
| Τακτικό αποθεματικό                                    | 1.118.984                         | 0  | 1.118.984                     | 674.922                           | 0  | 674.922                       |
| Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον                              | 37.567.716                        | 876.547  | 38.444.263                    | 27.371.263                        | 0  | 27.371.263                    |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                            | <b>93.949.860</b>                 | <b>-3.586.224</b>  | <b>90.363.636</b>             | <b>83.313.301</b>                 | <b>-4.462.771</b>  | <b>78.850.530</b>             |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                     |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                      |                                   |  |                               |                                   |  |                               |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις                  | 2.283.144                         | -1.132.492   | 1.150.652                     | 2.771.389                         | -1.621.549   | 1.149.840                     |
| Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού                     | 99.343                            | 0  | 99.343                        | 94.629                            | 0  | 94.629                        |
| Μακροπρ. υποχρεώσεις μίσθωσης                          | 26.600                            | 0  | 26.600                        | 0                                 | 0  | 0                             |
| Λοιπές μακροπρ. υποχρεώσεις                            | 32.526.525                        | 0  | 32.526.525                    | 32.512.163                        | 0  | 32.512.163                    |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               | <b>34.935.612</b>                 | <b>-1.132.492</b>  | <b>33.803.120</b>             | <b>35.378.181</b>                 | <b>-1.621.549</b>  | <b>33.756.632</b>             |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>               | <b>3.562.166</b>                  | <b>0</b>   | <b>3.562.166</b>              | <b>4.370.787</b>                  | <b>0</b>   | <b>4.370.787</b>              |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                              | <b>38.497.778</b>                 | <b>-1.132.492</b>  | <b>37.365.286</b>             | <b>39.748.968</b>                 | <b>-1.621.549</b>  | <b>38.127.419</b>             |
| <b>Σύνολο Καθαρής θέσης και Υποχρεώσεων</b>            | <b>132.447.638</b>                | <b>-4.718.716</b>  | <b>127.728.922</b>            | <b>123.062.269</b>                | <b>-6.084.320</b>  | <b>116.977.949</b>            |



**Εταιρεία**  
**Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων**

|   | 01.01 -<br>31.12.2019<br>Δημοσιευμένο | Επίδραση<br>αλλαγής<br>λογιστικής<br>πολιτικής | 01.01 -<br>31.12.2019<br>Αναμορφ. | 01.01 -<br>31.12.2018<br>Δημοσιευμένο | Επίδραση<br>αλλαγής<br>λογιστικής<br>πολιτικής | 01.01 -<br>31.12.2018<br>Αναμορφ. |
|---|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Κύκλος Εργασιών   | 19.409.709                            | 0  | 19.409.709                        | 19.207.949                            | 0  | 19.207.949                        |
| Κόστος πωληθέντων   | -1.583.475                            | 0  | -1.583.475                        | -2.324.222                            | 0  | -2.324.222                        |
| <b>Μικτό κέρδος</b>   | <b>17.826.234</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>17.826.234</b>                 | <b>16.883.727</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>16.883.727</b>                 |
| Άλλα έσοδα  | 34.307                                | 0  | 34.307                            | 230.286                               | 0  | 230.286                           |
| Κόστος διάθεσης   | -268.063                              | 0  | -268.063                          | -539.674                              | 0  | -539.674                          |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας   | -554.264                              | 0  | -554.264                          | -761.390                              | 0  | -761.390                          |
| Έξοδα Έρευνας και ανάπτυξης   | -3.850                                | 0  | -3.850                            | -5.330                                | 0  | -5.330                            |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα   | 404.380                               | 0  | 404.380                           | 471.085                               | 0  | 471.085                           |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα   | -1.231                                | 0  | -1.231                            | -4.403                                | 0  | -4.403                            |
| Άλλα έξοδα  | -1.744.011                            | 0  | -1.744.011                        | -1.215.373                            | 0  | -1.215.373                        |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από<br>αναπροσαρμογή επενδύσεων σε<br>ακίνητα           | 0                                     | 1.365.604                                      | 1.365.604                         | 0                                     | 0  | 0                                 |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  | <b>15.693.502</b>                     | <b>1.365.604</b>                               | <b>17.059.106</b>                 | <b>15.058.928</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>15.058.928</b>                 |
| Φόρος εισοδήματος   | -675.700                              | -489.057                                       | -1.164.757                        | -390.560                              | 0  | -390.560                          |
| <b>Κέρδη περιόδου μετά από<br/>φόρους</b>                               | <b>15.017.802</b>                     | <b>876.547</b>                                 | <b>15.894.349</b>                 | <b>14.668.368</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>14.668.368</b>                 |
| Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) επί<br>προγραμμάτων καθορισμένων<br>παροχών | -3.956                                | 0  | -3.956                            | -11.546                               | 0  | -11.546                           |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά<br/>εισοδήματα χρήσης</b>                     | <b>15.013.846</b>                     | <b>876.547</b>                                 | <b>15.890.393</b>                 | <b>14.656.822</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>14.656.822</b>                 |

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

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

**(β) Λογισμικά προγράμματα**

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

**3.5 Μισθώσεις**

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

**Ο Όμιλος ως μισθωτής:**

Λογιστική πολιτική έως την 31.12.2018:

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

Λογιστική πολιτική από την 01.01.2019:

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

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

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

**Ο Όμιλος ως εκμισθωτής:**

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

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

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

**3.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

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

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

### 3.7 Χρηματοοικονομικά μέσα («ΔΠΧΑ 9»)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39, που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει επίσης μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

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

#### 3.7.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

##### Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Αποαναγνώριση**

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:

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

### **Απομείωση**

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

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

Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

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

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

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

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

### 3.7.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

#### Ταξινόμηση

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

#### Δάνεια και υποχρεώσεις

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

#### Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

#### Αποαναγνώριση

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

### 3.7.3 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

### 3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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

### 3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

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

### 3.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

#### Τρέχων φόρος εισοδήματος

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

#### Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

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

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

### 3.11 Παροχές σε εργαζομένους

#### Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

#### Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

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

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

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

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

Τα αναλογιστικά κέρδη ή 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 ο Όμιλος πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

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

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

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

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

### **3.13 Προβλέψεις**

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

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

### **3.14 Αναγνώριση εσόδου («ΔΠΧΑ 15»)**

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

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



Οι συμβάσεις που ολοκληρώθηκαν πριν από την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής (δηλαδή την 1η Ιανουαρίου 2018) δεν έχουν αναθεωρηθεί.

#### **Έσοδα από μισθώματα**

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

#### **Έσοδα από τόκους**

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

#### **Έσοδα από μερίσματα**

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

### **3.15 Διανομή μερισμάτων**

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

### **3.16 Συναλλαγματικές μετατροπές**

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

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

### **3.17 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

#### **α) Πιστωτικός Κίνδυνος**

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

Σχετικά με τις απαιτήσεις από την μίσθωση του τροχαίου υλικού, πιστωτικός κίνδυνος δεν υφίσταται καθότι η απαίτηση κατά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. κατά την 31.12.2020 ποσού € 28.275.848 (31.12.2019: € 18.769.569) εκτιμούμε ότι θα εισπραχθεί.

#### **β) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

#### **γ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων**

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

**δ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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

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

**3.18 Σημαντικά Γεγονότα**

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

Στην συνέχεια με βάση τον Ν. 4313/2014 (ΦΕΚ 261/17-12-2014 τεύχος 1<sup>ο</sup>) στους σκοπούς της ΓΑΙΑΟΣΕ προστέθηκε η διαχείριση και εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού.

Την 31/5/2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 787322, η με αριθμό 5407/20-05-2016 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 1 και 2 (Σύσταση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια και σκοπός) του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 4567401000 σύμφωνα με την από 28/12/2015 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της. Μετά την άνω αλλαγή η εταιρεία ονομάζεται «ΓΑΙΑΟΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

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

Η ραγδαία εξάπλωση του κορωνοϊού (COVID-19) εντός του 2019 και του 2020, βρήκε το παγκόσμιο οικονομικό σύστημα και τις επιχειρήσεις σε σημαντικό ποσοστό απροετοίμαστες. Η παγκόσμια οικονομία εισέρχεται σε μια περίοδο αβεβαιότητας και αστάθειας, οι συνέπειες της οποίας είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα. Οι οικονομικές επιπτώσεις θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια, την ένταση και το βαθμό εξάπλωσης της νόσου στην Ελλάδα και παγκοσμίως (βλέπε Σημείωση 25).

**4. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

| <b>ΟΜΙΛΟΣ</b>                         | <b>Κτίρια - γήπεδα<br/>- τεχνικές<br/>εγκαταστάσεις</b> | <b>Μεταφορικά<br/>μέσα</b> | <b>Έπιπλα και<br/>λοιπός<br/>εξοπλισμός</b> | <b>Σύνολα</b>    |
|---------------------------------------|---|----------------------------|---|------------------|
| <b>Κόστος</b>                         |   |                            |   |                  |
| 1.1.2019                              | 2.164.133   | 35.155                     | 255.762                                     | 2.455.050        |
| Προσθήκες περιόδου                    | 5.313   | 0                          | 5.790                                       | 11.103           |
| 31.12.2019                            | 2.169.446   | 35.155                     | 261.551                                     | 2.466.152        |
| <b>Αποσβέσεις</b>                     |   |                            |   |                  |
| 1.1.2019                              | -577.595  | -35.155                    | -220.664                                    | -833.414         |
| Αποσβέσεις περιόδου                   | -105.083  | 0                          | -18.439                                     | -123.522         |
| 31.12.2019                            | -682.678  | -35.155                    | -239.103                                    | -956.936         |
| <b>Αναπόβεστη αξία<br/>31.12.2019</b> | <b>1.486.768</b>  | <b>0</b>                   | <b>22.448</b>                               | <b>1.509.216</b> |
| <b>ΟΜΙΛΟΣ</b>                         | <b>Κτίρια - γήπεδα -<br/>τεχνικές<br/>εγκαταστάσεις</b> | <b>Μεταφορικά<br/>μέσα</b> | <b>Έπιπλα και<br/>λοιπός<br/>εξοπλισμός</b> | <b>Σύνολα</b>    |
| <b>Κόστος</b>                         |   |                            |   |                  |
| 1.1.2020                              | 2.169.446   | 35.155                     | 261.551                                     | 2.466.152        |
| Προσθήκες περιόδου                    | 2.750   | 0                          | 16.042                                      | 18.792           |
| 31.12.2020                            | 2.172.196   | 35.155                     | 277.593                                     | 2.484.944        |
| <b>Αποσβέσεις</b>                     |   |                            |   |                  |
| 1.1.2020                              | -682.678  | -35.155                    | -239.103                                    | -956.936         |
| Αποσβέσεις περιόδου                   | -105.430  | 0                          | -14.617                                     | -120.047         |
| 31.12.2020                            | -788.108  | -35.155                    | -253.720                                    | -1.076.983       |
| <b>Αναπόβεστη αξία<br/>31.12.2020</b> | <b>1.384.088</b>  | <b>0</b>                   | <b>23.873</b>                               | <b>1.407.961</b> |

| <u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>         | <b>Κτίρια - γήπεδα<br/>- τεχνικές<br/>εγκαταστάσεις</b> | <b>Μεταφορικά<br/>μέσα</b> | <b>Έπιπλα και<br/>λοιπός<br/>εξοπλισμός</b> | <b>Σύνολα</b>    |
|-------------------------|---|----------------------------|---|------------------|
| <b>Κόστος</b>           |   |                            |   |                  |
| 1.1.2019                | 2.164.133   | 35.155                     | 255.762                                     | 2.455.050        |
| Προσθήκες περιόδου      | 5.313   | 0                          | 5.790                                       | 11.103           |
| 31.12.2019              | 2.169.446   | 35.155                     | 261.551                                     | 2.466.152        |
| <b>Αποσβέσεις</b>       |   |                            |   |                  |
| 1.1.2019                | -577.595  | -35.155                    | -220.664                                    | -833.414         |
| Αποσβέσεις περιόδου     | -105.083  | 0                          | -18.439                                     | -123.522         |
| 31.12.2019              | -682.678  | -35.155                    | -239.103                                    | -956.936         |
| <b>Αναπόσβεστη αξία</b> |   |                            |   |                  |
| <b>31.12.2019</b>       | <b>1.486.768</b>  | <b>0</b>                   | <b>22.448</b>                               | <b>1.509.216</b> |
| <br>                    |   |                            |   |                  |
| <u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>         | <b>Κτίρια - γήπεδα -<br/>τεχνικές<br/>εγκαταστάσεις</b> | <b>Μεταφορικά<br/>μέσα</b> | <b>Έπιπλα και<br/>λοιπός<br/>εξοπλισμός</b> | <b>Σύνολα</b>    |
| <b>Κόστος</b>           |   |                            |   |                  |
| 1.1.2020                | 2.169.446   | 35.155                     | 261.551                                     | 2.466.152        |
| Προσθήκες περιόδου      | 2.750   | 0                          | 16.042                                      | 18.792           |
| 31.12.2020              | 2.172.196   | 35.155                     | 277.593                                     | 2.484.944        |
| <b>Αποσβέσεις</b>       |   |                            |   |                  |
| 1.1.2020                | -682.678  | -35.155                    | -239.103                                    | -956.936         |
| Αποσβέσεις περιόδου     | -105.430  | 0                          | -14.617                                     | -120.047         |
| 31.12.2020              | -788.108  | -35.155                    | -253.720                                    | -1.076.983       |
| <b>Αναπόσβεστη αξία</b> |   |                            |   |                  |
| <b>31.12.2020</b>       | <b>1.384.088</b>  | <b>0</b>                   | <b>23.873</b>                               | <b>1.407.961</b> |

Το ποσό των € 1.335.183 (2019: € 1.438.401) για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντιπροσωπεύει την αναπόσβεστη αξία δύο φωτοβολταϊκών πάρκων της εταιρείας στο Θριάσιο Πεδίο κwr και, τα οποία κατασκευάστηκαν τα έτη 2012 και 2011 αντίστοιχα.

**5. Επενδύσεις σε ακίνητα**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2019</b>                      | <b>51.772.688</b> |
| Επίδραση αλλαγής στις λογιστικές πολιτικές      | -6.084.320        |
| <b>Αναμορφωμένο υπόλοιπο 01.01.2019</b>         | <b>45.688.368</b> |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας | 1.365.604         |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>                      | <b>47.053.972</b> |
| <br>  |                   |
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2020</b>                      | <b>47.053.972</b> |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας | 2.309.548         |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>                      | <b>49.363.520</b> |

Η επίδραση από την αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου στα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης, παρουσιάζεται στην Σημείωση 3.3.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ στα πλαίσια αλλαγής της λογιστικής πολιτικής της επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων από τεκμαρτό κόστος σε εύλογη αξία, απεικόνισε την επίδραση της αλλαγής από 01.01.2019 ενσωματώνοντας της επίδραση της διαφοράς λογιστικής και εύλογης αξίας στο ακίνητο του Θριασίου αλλά και στα δικαιώματα επενδυτικών ακινήτων δώδεκα (12) μηχανοστασίων εκμισθωμένων στην πρώην Ελληνική Εταιρεία Συντήρησης Σιδηροδρομικού Τροχαίου Υλικού Α.Ε. (ΕΕΣΣΤΥ).

Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει δρομολογήσει διαδικασίες για την αξιοποίηση του ακινήτου - οικοπέδου στο Θριάσιο Πεδίο του Δήμου Ασπροπύργου οι οποίες στο παρόν στάδιο δεν έχουν αποδώσει.

Μετά από δύο άγονους διαγωνισμούς (ο πρώτος το διάστημα 2006-2009 και ο δεύτερος το 2010-2011) τον Μάρτιο του 2012 η ΓΑΙΑΟΣΕ πραγματοποίησε ανοικτή πρόσκληση ενδιαφέροντος για την συμμετοχή ενδιαφερομένων σε διαδικασία διαπραγμάτευσης δύο φάσεων (εκδήλωση ενδιαφέροντος και δεσμευτική προσφορά) για την ανάθεση του έργου. Τη 18.04.2012 υποβλήθηκαν στη ΓΑΙΑΟΣΕ 2 προτάσεις. Παρά τις δύο προτάσεις που υποβλήθηκαν, λόγω των δυσμενώς διαμορφωμένων κατά την περίοδο εκείνη οικονομικών και πολιτικών συνθηκών δεν κατέστη δυνατή η επιλογή επενδυτή, με αποτέλεσμα την 18-07-2012 να λήξει η ισχύς των προσφορών.

Μετά από συζητήσεις με τα εποπτεύοντα υπουργεία, η ΓΑΙΑΟΣΕ προώθησε εκ νέου τις διαδικασίες επιλογής ιδιώτη επενδυτή (ή ιδιωτών επενδυτών) για την υλοποίηση του έργου. Πιο συγκεκριμένα, την 10η Ιουνίου 2014 δημοσιεύθηκε πρόσκληση για την υποβολή μη δεσμευτικής εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την Ανάπτυξη του Εμπορευματικού Κέντρου του Θριασίου Πεδίου και τον Αύγουστο του 2014 υποβλήθηκαν 7 προτάσεις.

Ακολούθως, η ΓΑΙΑΟΣΕ πραγματοποίησε δύο στάδια διαβουλεύσεων:

- το πρώτο τον Αύγουστο του 2014 και

- το δεύτερο τον Ιούνιο του 2015 παρουσία του Υπουργού Υποδομών και της Γενικής Γραμματέως του Υπουργείου.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Νοέμβριο του 2015 η ΓΑΙΑΟΣΕ προχώρησε στην προκήρυξη του διαγωνισμού (Προκήρυξη & Σχέδιο Σύμβασης). Λόγω υποβληθέντων ερωτημάτων και παρατηρήσεων εκ μέρους των ενδιαφερομένων, η ΓΑΙΑΟΣΕ εξέδωσε τεύχη μεταβολών με καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών την 1η Αυγούστου 2016. Την Δευτέρα 1η Αυγούστου υποβλήθηκε εμπρόθεσμα στα γραφεία της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. η προσφορά της Ένωσης εταιρειών «ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε – GOLDAIR CARGO Α.Ε».

Το Νοέμβριο του 2016 η εν λόγω ένωση ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος και το Νοέμβριο του 2017 ανακηρύχθηκε οριστικός ανάδοχος. Κατόπιν ο φάκελος του έργου διαβιβάστηκε στο Ελεγκτικό Συνέδριο προς έλεγχο. Το ΕΣ με 3 δικαιοδοτικές του πράξεις γνωμοδότησε ότι δεν συντρέχει κανένα κώλυμα υπογραφής της σύμβασης παραχώρησης. Ακολούθως, η σύμβαση παραχώρησης μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ και του παραχωρησιούχου (ΘΕΚ Α.Ε.) υπογράφηκε στις 30/7/2018 και διαβιβάστηκε μαζί με όλο τον φάκελο του έργου στο Ελληνικό Κοινοβούλιο προς κύρωση. Κατόπιν συνεδριάσεων στη Βουλή δημοσιεύθηκε τελικώς στις 13/11/2018 ο κυρωτικός Νόμος της σύμβασης παραχώρησης. Η έγκριση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν έχει ολοκληρωθεί καθώς βρίσκεται στην φάση της ανταλλαγής διευκρινήσεων μεταξύ των δύο πλευρών.

## 6. Επενδύσεις σε θυγατρικές

|                                 | Αξία<br>Συμμετοχής<br>31/12/2018 | Απομείωση<br>Αξίας<br>Συμμετοχής | Αξία<br>Συμμετοχής<br>31/12/2019 | Αξία<br>Συμμετοχής<br>31/12/2020 |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΑΤΤΙΚΗ &<br>ΒΟΙΩΤΙΑ | 69.000                           | -49.000                          | 20.000                           | 20.000                           |
| ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΛΑΡΙΣΑΣ             | 17.000                           | -17.000                          | 0                                | 0                                |
| ΓΑΙΑΟΣΕ Φ/Β ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ           | 4.000                            | -4.000                           | 0                                | 0                                |
| Σύνολο                          | 90.000                           | -70.000                          | 20.000                           | 20.000                           |

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

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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

## 7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

|   | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|---|-------------------|--|-------------------|--|
|   | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| <b><u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u></b>             |                   |  |                   |  |
| Εγγυήσεις   | 11.695            | 10.058                                   | 11.695            | 10.058                                   |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                    | 1.220.339         | 1.397.724                                | 1.220.339         | 1.397.724                                |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων απαιτήσεων</b>             | <b>1.232.034</b>  | <b>1.407.782</b>                         | <b>1.232.034</b>  | <b>1.407.782</b>                         |
| <b><u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u></b>             |                   |  |                   |  |
| Πελάτες   | 46.188.701        | 36.255.276                               | 46.176.768        | 36.267.602                               |
| (Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις        | -8.072.931        | -7.256.925                               | -8.072.931        | -7.256.925                               |
| <b>Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων</b>                  | <b>38.115.770</b> | <b>28.998.351</b>                        | <b>38.103.838</b> | <b>29.010.677</b>                        |
| Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων  | 67.427            | 48.207                                   | 67.427            | 48.207                                   |
| Ελληνικό Δημόσιο - λοιπές απαιτήσεις                | 0                 | 40.417                                   | 0                 | 35.233                                   |
| Χρεώστες διάφοροι                                   | 67.267            | 70.334                                   | 67.267            | 70.332                                   |
| Έξοδα επομένων χρήσεων                              | 21.494            | 56.012                                   | 21.494            | 55.344                                   |
| (Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις | -139.076          | -139.928                                 | -139.076          | -139.928                                 |
| <b>Σύνολο λοιπών απαιτήσεων</b>                     | <b>17.112</b>     | <b>75.042</b>                            | <b>17.112</b>     | <b>69.188</b>                            |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων</b>             | <b>38.132.882</b> | <b>29.073.393</b>                        | <b>38.120.950</b> | <b>29.079.865</b>                        |

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών του Ομίλου ποσού € 46.188.701 (2019: € 36.255.276) αντιπροσωπεύει κατά € 28.275.848 (2019: € 18.769.569) απαιτήσεις κατά της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. από την μίσθωση του Τροχαίου Υλικού, βάσει του άρθ. 8 του Ν. 3891/2010 και από μισθώσεις ακινήτων της ΤΡΑΙΝΟΣΕ και της πρώην ΕΕΣΣΤΥ κατά € 10.801.704 (2019: € 11.080.466).

Το υπόλοιπο ποσό € 7.111.149 (2019: € 6.405.241) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην ΓΑΙΑΟΣΕ βάσει του Ν. 3891/2010. Στον ακόλουθο πίνακα, αναλύονται οι εμπορικές απαιτήσεις και οι αντίστοιχες προβλέψεις:

| <u>31.12.2020</u> | <b>Εμπορικές απαιτήσεις</b> | <b>Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων</b> |
|-------------------|-----------------------------|--|
| Δημόσιο           | 429.773                     | 183.773                                |
| Ιδιώτες           | 45.758.928                  | 7.889.158                              |
| <b>Σύνολο</b>     | <b>46.188.701</b>           | <b>8.072.931</b>                       |

| <b>31.12.2019</b><br><b>Αναμορφωμένο</b> | <b>Εμπορικές απαιτήσεις</b> | <b>Προβλέψεις επισφαλών<br/>απαιτήσεων</b> |
|--|-----------------------------|--|
| Δημόσιο                                  | 1.334.614                   | 1.234.554                                  |
| Ιδιώτες                                  | 34.920.662                  | 6.022.370                                  |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>36.255.276</b>           | <b>7.256.925</b>                           |

Λόγω της παρατεταμένης οικονομικής ύφεσης σημαντικός αριθμός μισθωτών ακινήτων αδυνατεί να εξοφλήσει τις οφειλές τους στους συμφωνηθέντες χρόνους και για το λόγο τούτο η εταιρεία έχει προβεί σε διακανονισμούς - ρυθμίσεις σε μεγάλο αριθμό δόσεων. Το μέρος των δόσεων που θα εισπραχθεί μετά την 01.01.2022 κατά την 31.12.2020 συνολικού ποσού € 1.220.339 (31.12.2019: € 1.397.724) απεικονίζεται στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

Η κίνηση των προβλέψεων για απαιτήσεις αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

|                                     | <b>Λοιπές<br/>μακροπρόθεσμες<br/>απαιτήσεις</b> | <b>Πελάτες και Λοιπές<br/>εμπορικές απαιτήσεις</b> | <b>Λοιπές<br/>Απαιτήσεις</b> | <b>Σύνολο</b>     |
|-------------------------------------|---|--|------------------------------|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2019</b>          | 0   | <b>-5.746.088</b>                                  | <b>-69.166</b>               | <b>-5.815.254</b> |
| Προβλέψεις (έξοδα) τρέχουσας χρήσης | 0   | -1.510.837   | -70.761                      | -1.581.598        |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>          | <b>0</b>  | <b>-7.256.925</b>                                  | <b>-139.927</b>              | <b>-7.396.852</b> |
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2020</b>          | <b>0</b>  | <b>-7.256.925</b>                                  | <b>-139.927</b>              | <b>-7.396.852</b> |
| Προβλέψεις (έξοδα) τρέχουσας χρήσης | 0   | -816.006   | 852                          | -815.154          |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>          | <b>0</b>  | <b>-8.072.931</b>                                  | <b>-139.075</b>              | <b>-8.212.006</b> |

## 8. Ταμειακά διαθέσιμα

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

|                                   | <b>Όμιλος</b>     |  | <b>Εταιρεία</b>   |  |
|-----------------------------------|-------------------|--|-------------------|--|
|                                   | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b><br><b>Αναμορφωμένο</b> | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b><br><b>Αναμορφωμένο</b> |
| Ταμείο                            | 1.146             | 808                                      | 1.130             | 792                                      |
| Καταθέσεις σε τράπεζες όψεως      | 41.250.698        | 11.643.345                               | 41.221.774        | 11.610.839                               |
| Καταθέσεις σε τράπεζες προθεσμίας | 12.000.000        | 37.000.000                               | 12.000.000        | 37.000.000                               |
| <b>Σύνολο</b>                     | <b>53.251.844</b> | <b>48.644.153</b>                        | <b>53.222.904</b> | <b>48.611.631</b>                        |

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τα διαθέσιμα ανέρχεται σε € 53.250.698 για τον Όμιλο και σε € 53.221.774 για την Εταιρεία. Τα αντίστοιχα ποσά της χρήσης 2019 ήταν € 48.643.345 και € 48.610.839.

## Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

### Πιστωτικός Κίνδυνος

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2020, η Εταιρεία προέβη σε πρόσθετες προβλέψεις ύψους 816.006 (2019: € 1.581.598). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2020 ήταν € 8.072.931 (31.12.2019: € 7.256.925). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου στις 31.12.2019 ανέρχονταν σε € 36.255.276, ενώ στις 31.12.2020 σε € 46.188.701. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 17.323.153 στις 31/12/2019



και € 17.752.232 στις 31/12/2020. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες οφείλεται κυρίως στην αύξηση των απαιτήσεων από την ΕΕΣΣΤΥ, η οποία απορροφήθηκε από την ΤΡΑΙΝΟΣΕ στις 31/12/2019 (μισθώσεις ακινήτων).

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

### Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ με αποτέλεσμα η έκθεσή της σε συναλλαγματικό κίνδυνο να είναι μηδενική.

### Κίνδυνος επιτοκίων

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

### Κίνδυνος ρευστότητας

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

## 9. Μετοχικό κεφάλαιο

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

## 10. Αποθεματικά

|  | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|--|-------------------|--|-------------------|--|
|  | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Τακτικό αποθεματικό                                    | 2.603.292         | 1.118.984                                | 2.603.292         | 1.118.984                                |
| Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων              | -24.617.656       | -24.617.656                              | -24.617.656       | -24.617.656                              |
| Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος | 20.154.885        | 20.154.885                               | 20.154.885        | 20.154.885                               |
| Αφορολόγητο αποθεματικό                                | 30.231.189        | 0  | 30.231.189        | 0  |
| Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού  | -66.268           | -64.190                                  | -66.268           | -64.190                                  |
| Αποθεματικό μετάβασης σε Δ.Λ.Π.                        | 13.178.150        | 13.178.150                               | 13.178.150        | 13.178.150                               |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>41.483.591</b> | <b>9.770.173</b>                         | <b>41.483.591</b> | <b>9.770.173</b>                         |

### Τακτικό αποθεματικό

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

### Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων

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

**Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος**

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

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

**Αφορολόγητα αποθεματικά**

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

**Αποθεματικό μετάβασης σε Δ.Λ.Π.**

Το αποθεματικό αυτό αφορά διαφορές αναπροσαρμογής ποσού € 13.178.150, που αντιπροσωπεύουν την υπεραξία του οικοπέδου της εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής που προέκυψε την χρήση 2006 κατά την μετάβαση σε Δ.Λ.Π., από την αποτίμηση στην εύλογη αξία (τεκμαρτό κόστος κτήσης) με βάση έκθεση αποτίμησης ειδικών εκτιμητών, μειωμένη κατά τον αναβαλλόμενο φόρο. Η αρχική υπεραξία των € 16.472.688 που προέκυψε κατά την εν λόγω αποτίμηση, λόγω κατάργησης με το Ν. 3842/2010 άρθρο 12, της απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος που είχε παρασχεθεί στην Εταιρεία βάσει του Ν. 2229/1994 άρθρο 5, στην χρήση 2010 μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο ποσού € 3.294.538, ο οποίος εμπεριέχεται στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί στους μετόχους μέχρι την αναγνώριση του κέρδους που θα προκύψει από τυχόν πώληση των παγίων.

**11. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)****ΟΜΙΛΟΣ**

| Αναβαλλόμενος φόρος<br>01.01.2020 - 31.12.2020<br>απαίτηση / (υποχρέωση) | Υπόλοιπο<br>έναρξης<br>περιόδου -<br>Αναμορφωμένο | (Χρέωση)/Πίστωση<br>στα Αποτελέσματα<br>Χρήσης | (Χρέωση)/Πίστωση<br>απευθείας στην<br>καθαρή θέση | Υπόλοιπο τέλους<br>περιόδου |
|--|---|--|---|-----------------------------|
| Πρόβλεψη αφυπηρέτησης<br>προσωπικού                                      | 23.842  | 889  | 656   | 25.387                      |
| Διαφορά λογιστικής και<br>φορολογικής βάσης<br>επενδυτικών ακινήτων      | -2.820.952  | -554.291                                       | 0   | -3.375.243                  |
| Πρόβλεψη επισφαλών<br>απαιτήσεων   | 1.775.244   | 195.636  | 0   | 1.970.880                   |

|   |                          |                        |                   |                          |
|---|--------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|
| Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων | -116.818                 | -24.771                | 0                 | -141.589                 |
| Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές          | 2.919                    | -2.919                 | 0                 | 0                        |
|   | <b><u>-1.135.765</u></b> | <b><u>-385.457</u></b> | <b><u>656</u></b> | <b><u>-1.520.566</u></b> |

**ΟΜΙΛΟΣ****Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2019 - 31.12.2019 απαίτηση / (υποχρέωση)**

|   | Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - Αναμορφωμένο | (Χρέωση)/Πίστωση στα Αποτελέσματα Χρήσης | (Χρέωση)/Πίστωση απευθείας στην καθαρή θέση | Υπόλοιπο τέλους περιόδου - Αναμορφωμένο |
|---|--|--|---|---|
| Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού                              | 23.842                                   | 4.034                                    | -3.849                                      | 23.842                                  |
| Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων | -2.496.623                               | -324.329                                 | 0   | -2.820.952                              |
| Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων                                 | 1.453.814                                | 321.430                                  | 0   | 1.775.244                               |
| Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων                 | -105.635                                 | -11.183                                  | 0   | -116.818                                |
| Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές                          | 0  | 2.919                                    | 0   | 2.919                                   |
|   | <b><u>-1.124.602</u></b>                 | <b><u>-7.129</u></b>                     | <b><u>-3.849</u></b>                        | <b><u>-1.135.765</u></b>                |

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2020 - 31.12.2020 απαίτηση / (υποχρέωση)**

|   | Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - Αναμορφωμένο | (Χρέωση)/Πίστωση στα Αποτελέσματα Χρήσης | (Χρέωση)/Πίστωση απευθείας στην καθαρή θέση | Υπόλοιπο τέλους περιόδου |
|---|--|--|---|--------------------------|
| Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού                              | 23.842                                   | 889                                      | 656   | 25.387                   |
| Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων | -2.820.952                               | -554.291                                 | 0   | -3.375.243               |
| Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων                                 | 1.775.244                                | 195.636                                  | 0   | 1.970.880                |
| Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων                 | -128.961                                 | -24.771                                  | 0   | -153.732                 |
| Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων                       | 175                                      | 0  | 0   | 175                      |
|   | <b><u>-1.150.652</u></b>                 | <b><u>-382.538</u></b>                   | <b><u>656</u></b>                           | <b><u>-1.532.534</u></b> |

**ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2019 - 31.12.2019 απαίτηση / (υποχρέωση)**

|   | Υπόλοιπο έναρξης περιόδου - Αναμορφωμένο | (Χρέωση)/Πίστωση στα Αποτελέσματα Χρήσης | (Χρέωση)/Πίστωση απευθείας στην καθαρή θέση | Υπόλοιπο τέλους περιόδου |
|---|--|--|---|--------------------------|
| Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού                              | 23.657                                   | 3.650                                    | -3.465                                      | 23.842                   |
| Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων | -2.496.623                               | -324.329                                 | 0   | -2.820.952               |
| Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων                                 | 1.453.814                                | 321.430                                  | 0   | 1.775.244                |
| Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων                 | -130.687                                 | 1.726                                    | 0   | -128.961                 |

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ποσά σε ευρώ (€) εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά

|   |                   |                 |               |                   |
|---|-------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Αναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων | 0                 | 175             | 0             | 175               |
|   | <u>-1.149.838</u> | <u>-161.691</u> | <u>-3.465</u> | <u>-1.150.652</u> |

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

|                                       | <u>Ομιλος</u>              |                            | <u>Εταιρεία</u>            |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                       | <u>Κατά την 31.12.2020</u> | <u>Κατά την 31.12.2019</u> | <u>Κατά την 31.12.2020</u> | <u>Κατά την 31.12.2019</u> |
| Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση        | -784.476                   | -1.170.793                 | -724.531                   | -1.167.409                 |
| Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση    | -385.456                   | -7.129                     | -382.538                   | 2.652                      |
| <b>Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης</b> | <b><u>-1.169.932</u></b>   | <b><u>-1.177.922</u></b>   | <b><u>-1.107.069</u></b>   | <b><u>-1.164.757</u></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>Φόρος Εισοδήματος</b>   | <u>Ομιλος</u>              |                            | <u>Εταιρεία</u>            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | <u>Κατά την 31.12.2020</u> | <u>Κατά την 31.12.2019</u> | <u>Κατά την 31.12.2020</u> | <u>Κατά την 31.12.2019</u> |
| Κέρδη προ Φόρων  | <u>18.579.240</u>          | <u>17.057.604</u>          | <u>18.622.899</u>          | <u>17.059.107</u>          |
|  | <u>24%</u>                 | <u>24%</u>                 | <u>24%</u>                 | <u>24%</u>                 |
| Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή       | -4.459.018                 | -4.093.825                 | -4.469.496                 | -4.094.186                 |
| Φόρος από Απαλλασσόμενα Εσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Αρ. 46 ν.4172/2013) | 3.292.597                  | 3.308.924                  | 3.292.597                  | 3.308.924                  |
| Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών                                    | -100.339                   | -135.816                   | -26.998                    | -135.816                   |
| Μεταβολή φορολογικού συντελεστή  | 0                          | -252.638                   | 0                          | -252.638                   |
| Φόροι προηγούμενων χρήσεων   | 96.828                     | 0                          | 96.828                     | 0                          |
| Μόνιμες διαφορές αναβαλλόμενων φόρων χρήσης.                                 | 0                          | -4.568                     | 0                          | 8.960                      |
| <b>Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης</b>  | <b><u>-1.169.932</u></b>   | <b><u>-1.177.922</u></b>   | <b><u>-1.107.069</u></b>   | <b><u>-1.164.757</u></b>   |

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 4646/2019 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων για τη χρήση 2020 διατηρείται σε 24% .

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

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2019, η εταιρεία πληροί τα σχετικά κριτήρια υπαγωγής στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβαν Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α παρ.1 του Ν. 4174/2013, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές. Σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στον ως άνω ειδικό φορολογικό έλεγχο, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι σε ενδεχόμενους μελλοντικούς επανελέγχους από τις φορολογικές αρχές, εάν τελικά διενεργηθούν, δεν θα προκύψουν επιπρόσθετες φορολογικές διαφορές με σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Για την χρήση 2020, 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 2020. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την πρόσφατη σχετική νομοθεσία, ο έλεγχος και η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ισχύει για τις χρήσεις 2016 και εφεξής σε προαιρετική βάση.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013 έως και 2020.

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

Την 31η Δεκεμβρίου 2020 ο Όμιλος δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει αντίστοιχη πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2013 έως και 2020.

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

## 12. Αποζημίωση αφυπηρέτησης προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης ποσού που σχετίζεται με τις αποδοχές του εργαζομένου, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται δε δικαιούνται αποζημίωση. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης ισούται με το 40% της αποζημίωσης που θα ήταν πληρωτέα σε περίπτωση αναίτιας απόλυσης. Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτό είναι πρόγραμμα καθορισμένης παροχής και χρεώνει τα αποτελέσματα για δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο χρεώνονται έναντι αυτής της υποχρέωσης. Η εμφανιζόμενη υποχρέωση παροχών προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αναλύεται ως ακολούθως:

| <b><u>Όμιλος και Εταιρεία</u></b>   | <b><u>31/12/2020</u></b> | <b><u>31/12/2019</u></b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Μεταβολές στην υποχρέωση ισολογισμού</b>                               |                          |                          |
| Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά την αρχή της χρήσης | 99.343                   | 94.629                   |
| Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων                       | 3.704                    | 4.223                    |
| Ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα                       | 2.734                    | 491                      |
| Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης | <b>105.781</b>           | <b>99.343</b>            |

## Μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Παρούσα αξία της υποχρέωσης την αρχή της χρήσης      | 99.343         | 94.629        |
| Δαπάνη τόκου   | 2.561          | 1.088         |
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας                           | 1.143          | 3.135         |
| Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση           | 2.734          | 491           |
| Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης | <b>105.781</b> | <b>99.343</b> |

### Ποσά καταχωρημένα στον Ισολογισμό και Κατάσταση Αποτελεσμάτων και σχετικές αναλύσεις

#### Ισολογισμός χρήσης

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης                      | 105.781        | 99.343        |
| Καθαρή Υποχρέωση προς καταχώρηση στον ισολογισμό κατά το τέλος της χρήσης | <b>105.781</b> | <b>99.343</b> |

#### Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά το τέλος χρήσης

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας                          | 1.143        | 3.135        |
| Δαπάνη τόκου  | 2.561        | 1.088        |
| Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | <b>3.704</b> | <b>4.223</b> |

#### Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Ποσό που καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα           | 2.734  | 491    |
| Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας     | 2.734  | 491    |
| Σωρευτικό Ποσό που καταχωρείται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα | 87.195 | 84.461 |

|                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| Συνολική Διάρκεια | 20,63 | 19,14 |
|-------------------|-------|-------|

#### Ανάλυση Ευαισθησίας

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

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

### 13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

|  | <u>Όμιλος</u>     |                   | <u>Εταιρεία</u>   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
| Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων | 999.701           | 965.816           | 999.701           | 965.816           |
| Ειδικό αποθεματικό αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/10      | 31.560.708        | 31.560.708        | 31.560.708        | 31.560.708        |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>32.560.409</b> | <b>32.648.574</b> | <b>32.560.409</b> | <b>32.648.574</b> |

Το ειδικό αποθεματικό ποσού € 31.560.708 (2019: € 31.560.708) αντιπροσωπεύει τα εισπραχθέντα μισθώματα για το τροχαίο σιδηροδρομικό υλικό μέχρι και την ημερομηνία αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. τα οποία σχηματίστηκαν βάσει του άρθρου 8, παρ. 8 του Ν. 3891/2010. Το εν λόγω αποθεματικό σύμφωνα με τον

νόμο έχει εισπραχθεί για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου και έχει ως σκοπό την εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού για την επαναφορά του στην δέουσα λειτουργική κατάσταση.

#### 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

|  | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 31.12.2020       | 31.12.2019       | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
| Προμηθευτές                                      | 1.653            | 1.699            | 1.653            | 1.699            |
| Επιταγές πληρωτέες                               | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων</b>              | <b>1.653</b>     | <b>1.699</b>     | <b>1.653</b>     | <b>1.699</b>     |
| Προκαταβολές Πελατών                             | 132.524          | 65.413           | 52.672           | 65.413           |
| Πιστωτές διάφοροι                                | 146.030          | 148.835          | 146.030          | 136.775          |
| Μερίσματα πληρωτέα                               | 4.652.044        | 2.152.044        | 4.652.044        | 2.152.044        |
| Ασφαλιστικές εισφορές                            | 7.040            | 14.412           | 7.040            | 10.311           |
| Λοιποι φόροι & τέλη                              | 915.768          | 958.056          | 921.667          | 957.175          |
| Δεδουλευμένα έξοδα                               | 155.355          | 91.977           | 155.355          | 91.977           |
| Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού         | 5.535            | 0                | 231              |                  |
| <b>Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων</b>                 | <b>6.014.296</b> | <b>3.430.737</b> | <b>5.935.039</b> | <b>3.413.695</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης</b>       | <b>12.300</b>    | <b>12.163</b>    | <b>12.300</b>    | <b>12.163</b>    |
| <b>Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος</b>          | <b>272.622</b>   | <b>93.366</b>    | <b>269.622</b>   | <b>134.608</b>   |
| <b>Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων</b> | <b>6.300.870</b> | <b>3.537.965</b> | <b>6.218.613</b> | <b>3.562.165</b> |

Η Τακτική Γενική συνέλευση του Μαρτίου 2020 αποφάσισε την διανομή μερίσματος ύψους € 2.000.000 από τα σωρευμένα κέρδη προηγούμενων ετών.

Η Έκτακτη Γενική συνέλευση του Νοεμβρίου 2020 αποφάσισε την διανομή μερίσματος ύψους € 2.500.000, επίσης από τα σωρευμένα κέρδη προηγούμενων ετών.

#### 15. Κύκλος εργασιών

|  | Όμιλος            |                   | Εταιρεία          |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 31.12.2019        | 31.12.2018        | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
| Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων                       | 4.676.879         | 5.232.675         | 4.676.879         | 5.232.675         |
| Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ. 8 παρ. 8, Ν. 3891/2010 | 13.718.731        | 13.772.286        | 13.718.731        | 13.772.286        |
| Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού       | 397.123           | 404.748           | 397.123           | 404.748           |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>18.792.733</b> | <b>19.409.709</b> | <b>18.792.733</b> | <b>19.409.709</b> |

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού ποσού € 13.718.731 αντιπροσωπεύουν τα έσοδα που τιμολογήθηκαν από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. για το έτος 2020 (2019: € 13.772.286). Τα έσοδα αυτά σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ. 8 του ν. 3891/2010 είναι αφορολόγητα για την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και χρησιμοποιούνται για την συντήρηση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού. Με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση το εν λόγω ποσό θα εμφανιστεί στα ειδικά αφορολόγητα αποθεματικά, απομειωμένο με τις αντίστοιχες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για το τροχαίο υλικό.

#### 16. Κόστος πωληθέντων

|   | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|---|-------------------|--|-------------------|--|
|   | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | 253.241           | 253.158                                  | 253.241           | 253.158                                  |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων                                      | 864.863           | 1.095.037                                | 822.816           | 1.087.361                                |
| Παροχές τρίτων  | 27.789            | 44.715                                   | 27.789            | 42.851                                   |
| Λοιποί φόροι & τέλη   | 40.501            | 71.283                                   | 40.501            | 70.649                                   |
| Διάφορα έξοδα   | 35.026            | 87.676                                   | 35.026            | 68.934                                   |
| Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης | 69.781            | 65.848                                   | 69.781            | 60.522                                   |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>1.291.201</b>  | <b>1.617.717</b>                         | <b>1.249.154</b>  | <b>1.583.475</b>                         |

#### 17. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

|  | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|--|-------------------|--|-------------------|--|
|  | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις     | 851               | 0  | 851               | 0  |
| Έσοδα από μισθώματα προηγούμενων χρήσεων | 18.195            | 34.070                                   | 18.195            | 34.070                                   |
| Έκτακτα κέρδη                            | 4                 | 236                                      | 4                 | 236                                      |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>19.050</b>     | <b>34.306</b>                            | <b>19.050</b>     | <b>34.306</b>                            |

#### 18. Κόστος διάθεσης

|                              | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|------------------------------|-------------------|--|-------------------|--|
|                              | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 38.070            | 37.639                                   | 38.070            | 37.639                                   |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων     | 53.002            | 60.284                                   | 53.002            | 60.284                                   |
| Παροχές τρίτων               | 19.940            | 22.293                                   | 19.940            | 22.293                                   |
| Λοιποί φόροι & τέλη          | 46.792            | 37.003                                   | 46.792            | 37.003                                   |
| Διάφορα έξοδα                | 44.292            | 77.920                                   | 44.292            | 77.920                                   |



Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ποσά σε ευρώ (€) εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά

|   |                |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων<br>στοιχείων | 34.171         | 32.924         | 34.171         | 32.924         |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>236.267</b> | <b>268.063</b> | <b>236.267</b> | <b>268.063</b> |

**19. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας**

|   | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|---|-------------------|--|-------------------|--|
|   | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                | 95.175            | 95.797                                   | 95.175            | 95.797                                   |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων                    | 305.662           | 329.036                                  | 305.666           | 289.114                                  |
| Παροχές τρίτων                              | 10.635            | 14.153                                   | 10.635            | 23.466                                   |
| Λοιποί φόροι & τέλη                         | 33.036            | 40.725                                   | 33.036            | 40.725                                   |
| Διάφορα έξοδα                               | 25.860            | 80.529                                   | 25.860            | 72.262                                   |
| Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων<br>στοιχείων | 34.171            | 32.900                                   | 34.171            | 32.900                                   |
| <b>Σύνολο</b>                               | <b>504.539</b>    | <b>593.140</b>                           | <b>504.543</b>    | <b>554.264</b>                           |

**20. Κόστος μισθοδοσίας**

|   | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|---|-------------------|--|-------------------|--|
|   | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Μισθοί και Ημερομίσθια                  | 304.680           | 307.618                                  | 304.680           | 307.618                                  |
| Εργοδοτικές εισφορές                    | 74.503            | 74.754                                   | 74.503            | 74.754                                   |
| Λοιπές παρεπόμενες παροχές προσωπικού   | 3.600             | 0  | 3.600             | 0  |
| <b>Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού</b>  | <b>3.703</b>      | <b>4.223</b>                             | <b>3.703</b>      | <b>4.223</b>                             |
| <b>Έξοδα Μισθοδοσίας - Προσωπικού</b>   | <b>386.486</b>    | <b>386.595</b>                           | <b>386.486</b>    | <b>386.595</b>                           |
| <br>                                    |                   |  |                   |  |
| Αριθμός εργαζομένων (μέσος όρος)        | 15                | 15                                       | 15                | 15                                       |
| <b>Έξοδα Μισθοδοσίας ανά εργαζόμενο</b> | <b>25.766</b>     | <b>25.773</b>                            | <b>25.766</b>     | <b>25.773</b>                            |

**21. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)**

|  | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|--|-------------------|--|-------------------|--|
|  | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας                        | 272.719           | 367.233                                  | 272.719           | 367.233                                  |
| Τόκοι λογαριασμών πελατών                          | 38.689            | 24.100                                   | 38.689            | 24.100                                   |
| Τόκοι καταθέσεων όψεως                             | 96.350            | 13.047                                   | 96.350            | 13.047                                   |
| <b>Σύνολο χρηματοοικονομικών<br/>εσόδων</b>        | <b>407.758</b>    | <b>404.380</b>                           | <b>407.758</b>    | <b>404.380</b>                           |
| <br>   |                   |  |                   |  |
| Λοιπά τραπεζικά έξοδα                              | -3.361            | -866                                     | -3.361            | -753                                     |
| Δαπάνη χρηματοδοτικών<br>μισθώσεων                 | -1.474            | -478                                     | -1.474            | -478                                     |
| <b>Σύνολο χρηματοοικονομικών<br/>εξόδων</b>        | <b>-5.139</b>     | <b>-2.432</b>                            | <b>-5.103</b>     | <b>-2.239</b>                            |
| <b>Σύνολο χρηματοοικονομικών<br/>αποτελεσμάτων</b> | <b>402.619</b>    | <b>401.948</b>                           | <b>402.655</b>    | <b>402.141</b>                           |

**22. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως**

|                                      | <u>Όμιλος</u>     |  | <u>Εταιρεία</u>   |  |
|--------------------------------------|-------------------|--|-------------------|--|
|                                      | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | 816.006           | 1.581.598                                | 816.006           | 1.581.598                                |
| Φορολογικά πρόστιμα                  | 27.081            | 7.969                                    | 25.501            | 6.600                                    |
| Λοιπά Έξοδα                          | 67.297            | 82.715                                   | 67.297            | 85.813                                   |
| Πρόβλεψη απομείωσης συμμετοχών       | 0                 | 0  | 0                 | 70.000                                   |
| Έκτακτα και ανόργανα έξοδα           | 95                | 0  | 95                | 0  |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>910.479</b>    | <b>1.672.282</b>                         | <b>908.899</b>    | <b>1.744.011</b>                         |

**23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη**

Με την από 07.02.2019 (αριθ.κατ.ΓΕ.Μ.Η. 1670392) απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Μετόχου εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο, όπως αυτό συγκροτήθηκε σε σώμα με το από 12.2.2019 (αριθ. κατ. ΓΕ.ΜΗ. 1681965) πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και συμπληρώθηκε με τον εκπρόσωπο εργαζόμενων με το από 21.11.2019 (αριθ. κατ. Γ.Ε.ΜΗ. 1991656) πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου και η σύνθεσή του έχει ως εξής:

| <u>Όνομα</u>            | <u>Ιδιότητα</u>   |
|-------------------------|---|
| Κωνσταντίνος Κεσεντές   | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου                             |
| Περικλής Νικολάου       | Διευθύνων Σύμβουλος   |
| Παναγιώτης Βαλαντάσης   | Μέλος   |
| Στέφανος Ξεκαλάκης      | Μέλος (ορισθείς από 21.11.2019)                             |
| Αντώνης Ροβολής         | Μέλος (παραιτηθείς από 17.2.2021)                           |
| Κωνσταντίνος Σταυρίδης  | Μέλος   |
| Παναγιώτης Φρουντζής    | Μέλος (παραιτηθείς στις 5.12.2019)                          |
| Παναγιώτης Συγγούρης    | Μέλος (ορισθείς από 20.2.2020 & παραιτηθείς στις 12.3.2020) |
| Αθανάσιος Χονδρογιάννης | Μέλος (ορισθείς από 26.3.2020)                              |

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2020 – 31.12.2020 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 € 93.144 (έτος με 31.12.2019: € 89.843), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 17.970 (έτος με 31.12.2019: € 18.154).

Πέραν αυτών, στην θυγατρική εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ» για την χρήση του 2020 δε λογίστηκε ποσό στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για αμοιβές και αποζημιώσεις αυτών για την συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου (έτος με 31.12.2019: € 10.753). Στην θυγατρική εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕ» για το οικ. έτος 2020 δε λογίστηκε ποσό στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για αμοιβές και αποζημιώσεις αυτών για την συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου (έτος με 31.12.2019: €11.354). Τέλος, στην θυγατρική εταιρεία «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΕ» για το οικ. έτος 2020 δε λογίστηκε ποσό στα μέλη του

Διοικητικού Συμβουλίου για αμοιβές και αποζημιώσεις αυτών για την συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου (έτος με 31.12.2019: € 11.865).

Έχει ξεκινήσει η διαδικασία και αναμένεται η έκδοση της κοινής απόφασης των Υπουργείων Οικονομικών και Υποδομών και Μεταφορών για τον επακριβή καθορισμό των αποδοχών. Τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας καθώς και οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου ΓΑΙΑ ΟΣΕ έχουν ως εξής:

| Απαιτήσεις από:                            | Εταιρεία          |  |
|--|-------------------|--|
|  | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u><br><u>Αναμορφωμένο</u> |
| ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ<br>ΑΤΤΙΚΗΣ & ΒΟΙΩΤΙΑΣ | 6.478             | 0  |
| ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ<br>ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ          | 25.436            | 0  |
| ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ<br>ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΕ         | 26.037            | 8.228                                    |
| <b>Σύνολα</b>                              | <b>57.951</b>     | <b>8.228</b>                             |

#### 24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις

##### Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Οι Εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί υπέρ της εταιρείας ανέρχονται σε € 3.132.635,50 (31.12.2019: €1.096.515).

Οι απαιτήσεις της εταιρείας κατά της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. με τις υπ' αριθ. 11117/2017, 2188/2018 και 3492/2019 δικαστικές αποφάσεις, επιδικαζόμενων ποσών € 1.938.643,20, € 12.098,80 και € 6.263.419,87 αντίστοιχα, κατέστησαν πλέον αμετάκλητες, μετά την παρέλευση των ενδίκων μέσων. Η εταιρεία θα εξετάσει τις επόμενες ενέργειές της για την είσπραξη των παραπάνω ποσών.

##### Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το 2020 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για την χρήση αυτή.

## 25. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

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

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο με την υπ' αριθ. 295/A3/6.2.2020 απόφαση του ενέκρινε την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση στη μητρική εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. των θυγατρικών της «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ», «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και «ΓΑΙΑΟΣΕ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», δυνάμει των διατάξεων 6 παρ. 3, 7-21 και 35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, ορίζοντας ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 29η Φεβρουαρίου 2020. Η διαδικασία απορρόφησης των θυγατρικών της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του 2021.

Δεν υπάρχει άλλο γεγονός με σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου, που έλαβε χώρα ή ολοκληρώθηκε μετά την 31/12/2020.

**26. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων**

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 12 Απριλίου 2021.

Αθήνα, 12 Απριλίου 2021

**Ο Πρόεδρος Δ.Σ.**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

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

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

**Περικλής Νικολάου**  
Α.Δ.Τ. Χ 210607

**Αθανάσιος Φυλακτός**  
Λογιστής Α΄ Τάξης  
Α.Δ.Τ. Χ 598054