



ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ

ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
(από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2022)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Γ.Ε.Μ.Η. 44260007000

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α**Σελίδα**

I.	Έκθεση Διαχειρίσεως Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων	3
II.	Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	16
III.	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	
	- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2022	19
	- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (1 ^{ης} Ιανουαρίου – 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2022)	21
	- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων (1 ^{ης} Ιανουαρίου – 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2022)	23
	- Κατάσταση Ταμειακών Ροών (1 ^{ης} Ιανουαρίου – 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2022)	25
IV.	Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022	26

Ι. Έκθεση Διαχειρίσεως Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν 4548/2018 σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου, βασικούς αριθμοδείκτες της οικονομικής διάρθρωσης, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με την διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει ο Όμιλος, καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη χρήση.

Ι. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητάς και της θέσης της εταιρείας.

1. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου.

Η εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1965 και εδρεύει στην οδό Κέννεντυ 1 και Πύργου στον Δήμο Αγ. Ι Ρέντη Αττικής .

Το κύριο αντικείμενο της εταιρείας με βάση το καταστατικό είναι :

- Η διοίκηση, διαχείριση και εν γένει καλή λειτουργία Κεντρικών Αγορών, Ιχθυαγορών και Ιχθυοσκαλών, με σκοπό την επωφελέστερη για την παραγωγή και την κατανάλωση διακίνηση, εμφάνιση, τυποποίηση, εμπορία κλπ. σπρωροκηπευτικών, κρεάτων, αλιευμάτων και γενικότερα τροφίμων, νωπών ή μεταποιημένων.
- Η εκμίσθωση και κάθε είδους εκμετάλλευση, έναντι μισθώματος ή άλλου ανάλογου τιμήματος, των καταστημάτων, εγκαταστάσεων, χώρων, διακριτών επιφανειών της και υπηρεσιών της, που συνδέονται με τη διακίνηση, διαλογή, συσκευασία, τυποποίηση, συντήρηση, εμπορία και ανάπτυξη αντίστοιχων ή συναφών ή επιβοηθητικών για την ανάπτυξη χονδρικής και λιανικής πώλησης.

Οι κυριότερες εγκαταστάσεις και εξοπλισμός της εταιρείας βρίσκονται σε ιδιόκτητο χώρο έκτασης 261.000 m² στον Αγ. Ι. Ρέντη και σε 51.000 m² στον Δήμο Πατρέων, καθώς και σε παραχωρημένα-μισθωμένα από το Ελληνικό Δημόσιο για την λειτουργία των 11 Ιχθυοσκαλών.

Το πελατολόγιο της εταιρείας αποτελείται, κυρίως, από εμπόρους χονδρικής πώλησης φρέσκων λαχανικών-φρούτων-κρεάτων-αλιευμάτων και παραγωγούς αλιευμάτων.

2. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές.

- Αύξηση της δημιουργούμενης αξίας μέσω διεύρυνσης αγοράς, προϊόντων, υπηρεσιών.
- Βελτίωση της διαχείρισης και μείωση διαχειριστικού κόστους και αύξηση του περιθωρίου του καθαρού κέρδους.
- Αύξηση της δημιουργούμενης αξίας μέσω εδραίωσης του κύρους του Ο.Κ.Α.Α.
- Έντιμη σχέση με τους πελάτες και εδραίωση του ρόλου της Δημόσιας επιχείρησης.
- Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον.

3. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης.

Ο Όμιλος παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για την λειτουργία του, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι του, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών. Οι πολιτικές της εταιρείας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- Στην εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται στη διαφάνεια και δικαιοσύνη κοινών αρχών και κανόνων.
- Στο σεβασμό για το περιβάλλον.
- Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.

Στην Εταιρεία υπάρχουν οι εξής κανονισμοί οι οποίοι έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση της εταιρείας.

- Κανονισμός Μισθώσεων .
- Κανονισμός Εσωτερικής Οργάνωσης & Λειτουργίας - Γενικός Κανονισμός Προσωπικού.
- Κανονισμός Λειτουργίας Κεντρικής Αγοράς Αθηνών

Η εταιρεία διαθέτει ανεξάρτητη υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου προκειμένου να διασφαλιστεί η πλήρης διαφάνεια λειτουργίας της εταιρείας και η οποία εποπτεύεται από το Δ.Σ.

4. Περιγραφή των επιδόσεων της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου κατά την κλειόμενη χρήση 2022, ανήλθε σε ποσό € 16.732.726,08 έναντι ποσού € 14.922.020,28 το 2021, εμφανίζοντας αύξηση 12,13% περίπου.

Αποτελέσματα πριν από φόρους

Τα αποτελέσματα πριν από φόρους του Ομίλου για το 2022 ανήλθαν στο ποσό των 2.882.550,69 ευρώ έναντι 2.500.035,28 ευρώ το 2021, εμφανίζοντας αύξηση 15,30 % περίπου.

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως ήταν θετικές και ανήλθαν σε € 2.150.533,25 .

Καθαρή Θέση

Η καθαρή θέση του Ομίλου, κατά την κλειόμενη οικονομική χρήση, ανήλθε σε ποσό € 64.658.126,16 έναντι ποσού € 63.928.150,55 το 2021.

Σύνολο δανεισμού – Διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε € 20.760.449,95 έναντι € 20.168.720,96 την αντίστοιχη ημερομηνία της προηγούμενης χρήσεως.

Επενδύσεις σε πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

Οι επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία στην κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε € 154.763,44 έναντι € 227.715,13 κατά την προηγούμενη χρήση.

Κατεχόμενα από την εταιρεία χρεόγραφα και ίδιες μετοχές

Η εταιρεία την 31/12/2022 έχει στην κατοχή τα παρακάτω χρεόγραφα:

Θυγατρικές εταιρείες

- 600 ονομαστικές μετοχές της εταιρείας ΟΚΑΑ Ενεργειακή Α.Ε
- 32.397 ονομαστικές μετοχές της εταιρείας ΕΠΟΚΑ,
Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες
- 3.572 μερίδια της Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων.

Ομόλογα

Η εταιρεία κατέχει ομόλογα της Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων αξίας κτήσης 2.740.000 ευρώ.

Επίσης δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές, ούτε έχει εγκρίνει οιοδήποτε πρόγραμμα αποκτήσεως ιδίων μετοχών.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η εταιρεία μας την 31/12/2022 δεν έχει στην κατοχή της συνάλλαγμα

Εμπράγματα βάρη των ακινήτων της εταιρείας.

Στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας μέχρι την 31/12/2022, ουδέν εμπράγματο βάρος υφίσταται.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Για την σύνταξη με βάση τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτείται επίσης όπως η διοίκηση προβαίνει σε σημαντικές λογιστικές παραδοχές, εκτιμήσεις και κρίσεις. Οι παραδοχές εκτιμήσεις και κρίσεις που θα μπορούσαν να έχουν τη σημαντικότερη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις .

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Υφίστανται διάφοροι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος μεταβολής τιμών και ο κίνδυνος επιτοκίου. Οι πολιτικές διαχείρισης των κινδύνων της Εταιρείας και του Ομίλου έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική θέση και απόδοσή της.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας και περιλαμβάνει την αναγνώριση, υπολογισμό και περιορισμό των χρηματοοικονομικών κινδύνων σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς το σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ.

Κίνδυνος τιμής

Η εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών ακινήτων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, οι οποίες περιλαμβάνονται στην κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχει έντοκα στοιχεία ενεργητικού και συνεπώς το εισόδημα και οι λειτουργικές ταμειακές ροές της εξαρτώνται από τις αλλαγές στην αγορά των επιτοκίων. Η εταιρεία έχει μηδενική έκθεση σε δανεισμό, συνεπώς δεν υφίσταται τέτοιο είδους κίνδυνος. Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας και του Ομίλου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η εξασφάλιση των απαιτήσεων περιορίζεται από την ευρεία διασπορά της πελατειακής βάσης. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για το περιορισμό τους.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, η εταιρεία παρουσίασε κέρδη € 46.342,21 με βάση την μελέτη εκτίμησης της εύλογης αξίας της Κεντρικής Αγοράς στην Αθήνα και την Πάτρα την 31/12/2022 από την εταιρεία Pepper Hellas Asset Management A.E. με αριθμό πρωτοκόλλου PEF-1056. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων δεν έχουν για την παρούσα χρήση, σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας.

Επισφάλειες από μισθωτές

Οι απαιτήσεις θα επηρεαστούν αρνητικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο η εταιρεία έχει ένα χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται από γνωστές εταιρείες στην Ελλάδα και αυτό θα εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

Τα αποτελέσματα χρήσης 2022 επιβαρύνθηκαν με το ποσό των 227.782,94 ευρώ για πρόβλεψη επισφαλών πελατών που αφορά επισφαλείς πελάτες λόγω ενηλικίωσης συγκεκριμένων υπολοίπων πελατών με συνέπεια το συνολικό ποσό των προβλέψεων των επισφαλών πελατών να ανέρχεται στο ποσό των 6.359.294,82 ευρώ. Η Διοίκηση κρίνει ότι η

σχηματισθείσα πρόβλεψη επισφαλών πελατών θεωρείται επαρκής. Σημειώνουμε ότι το μεγαλύτερο μέρος των επισφαλειών αποτελείται από οφειλές πέραν της δεκαετίας, οι οποίες θεωρούνται πολύ δύσκολο να εισπραχθούν, αλλά δεν μπορούν να διαγραφούν για φορολογικούς και νομικούς λόγους.

6. Περιβαλλοντικά ζητήματα.

Η εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και τις ανάγκες συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της έτσι ώστε να επιτυγχάνει μία ισορροπημένη περιβαλλοντική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η δραστηριότητα του ΟΚΑΑ Α.Ε., στην Κεντρική Αγορά Αθηνών οδηγεί στην παραγωγή περίπου 10.000 τόνων αποβλήτων ανά έτος. Αποτελούνται από τα οργανικά απόβλητα (φρούτα, λαχανικά) και αστικά απορρίμματα τα οποία πολλές φορές είναι αναμειγμένα μεταξύ τους. Η διαχείριση γίνεται από ιδιώτη ανάδοχο που έχει προκύψει από ανοικτό διεθνή διαγωνισμό. Με την εφαρμογή σύγχρονου και εξειδικευμένου προγράμματος ανακύκλωσης και καθαριότητας καθώς επίσης και με τον πλήρη συντονισμό έμπειρου επιστημονικού και εργατικού προσωπικού έχει επιτευχθεί πλήρης διαχωρισμός των αποβλήτων σε διαφορετικές ροές. Αρχικά, η ροή των οργανικών αποβλήτων πλέον αγγίζει το 63% των συνολικών παραγόμενων αποβλήτων τα οποία είναι 100% απαλλαγμένα από ξένες ύλες οπότε και οδηγούνται σε μονάδες κομποστοποίησης, ώστε να χρησιμοποιηθούν ως οργανικό λίπασμα ή εδαφοβελτιωτικό. Για το καινοτόμο πρόγραμμα διαχείρισης απορριμμάτων και ζωικών υποπροϊόντων στις εγκαταστάσεις του, στην Κεντρική Αγορά του Ρέντη και των Ιχθυοσκαλών Πειραιά, Θεσσαλονίκης και Καβάλας, παράλληλα με το πρόγραμμα διαχείρισης των βιοαποβλήτων με μείωση της σπατάλης τροφίμων, ο Ο.Κ.Α.Α. βραβεύτηκε στα GREEN AWARDS 2022, στην κατηγορία Best Green Project.

Η περιβαλλοντική πολιτική, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση των παραγομένων στερεών και υγρών αποβλήτων, με δίνοντας προτεραιότητα στη διαλογή στην πηγή και τις δράσεις κυκλικής οικονομίας.
- Διαρκή ενημέρωση και εκπαίδευση προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος .

Η εταιρεία διαθέτει :

Α) Πιστοποιητικό ISO 9001:2015 από το φορέα πιστοποίησης TUV HELLAS για τη μίσθωση ακινήτων, διαχείριση και λειτουργία Κεντρικών Αγορών και Ιχθυοσκαλών.

Β) Πιστοποιητικό ΕΛΟΤ 1429:2008 από το φορέα πιστοποίησης TUV HELLAS για τον σχεδιασμό, ωρίμανση, υλοποίηση, διαχείριση και παρακολούθηση τεχνικών έργων και συγχρηματοδοτούμενων προμηθειών και υπηρεσιών.

Παράλληλα, στις ιχθυόσκαλες εφαρμόζεται εκτεταμένα πρότυπο HACCP.

7.Εργασιακά ζητήματα.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παροτρύνει και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα του κάθε υπαλλήλου ή προμηθευτή ή πελάτη της εταιρείας και να μην αποδέχονται από οποιαδήποτε συμπεριφορά που ενδέχεται να δημιουργεί διακρίσεις οποιασδήποτε μορφής.

Η Εταιρεία το 2022 απασχόλησε 77 εργαζόμενους έναντι 89 το 2021 , διαφορετικών φύλων και ηλικιών και η πάγια πολιτική της εταιρεία είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζόμενους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή άλλων πτυχών.

Η σχέση της εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Η εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική νομοθεσία.

Υπάρχει σωματείο των εργαζομένων με την επωνυμία: ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟΝ Ο.Κ.Α.Α.

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζόμενους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της εταιρείας .

Η εταιρεία διατηρεί σε όλους τους χώρους εργασίας, υλικά πρώτων βοηθειών. Επίσης στους χώρους της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών και της Ιχθυόσκαλας Πειραιά, κατά τις ώρες των συναλλαγών, λειτουργούν επανδρωμένα ιατρεία για την ασφάλεια των συναλλασσόμενων αλλά και των υπαλλήλων.

Η εταιρεία διατηρεί συμβάσεις με τεχνικό ασφαλείας και γιατρό εργασίας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Τέλος η εταιρεία εκπαιδεύει συστηματικά όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων με την συμμετοχή τους σε εξωτερικά σεμινάρια.

8. Χρηματοοικονομικοί και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων και πρόσθετες εξηγήσεις .

Στην παρούσα Ενότητα περιλαμβάνεται μια ορθή και συνοπτική απεικόνιση της εξέλιξης, των επιδόσεων, των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου. Η απεικόνιση αυτή λαμβάνει χώρα με τέτοιο τρόπο, ώστε να παρέχεται μια ισορροπημένη και περιεκτική ανάλυση σχετικά με τις ανωτέρω κατηγορίες θεμάτων, η οποία αντιστοιχεί στο μέγεθος και στην πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Επίσης στο τέλος της σχετικής απεικόνισης παρατίθενται και ορισμένοι δείκτες (χρηματοοικονομικοί και μη), οι οποίοι αξιολογούνται ως χρήσιμοι για την πληρέστερη και ολοκληρωμένη κατανόηση των ανωτέρω θεμάτων.

Εξέλιξη του Ομίλου:

Η εξέλιξη των βασικών οικονομικών μεγεθών κατά την διάρκεια της τελευταίας πενταετίας 2018-2022 έχει ως εξής:

Εξέλιξη

	31.12.18*	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22
Σύνολο ενεργητικού	74.896	76.058	76.013	77.923	79.512
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	61.722	63.048	62.822	63.928	64.658
Κύκλος εργασιών	15.543	15.413	14.538	14.922	16.732
Κέρδη προ φόρων	3.059	2.789	2.004	2.500	2.882
Συνολικά καθαρά εισοδήματα μετά από φόρους	2.306	2.015	1.359	2.105	2.229

*Αναμορφωμένα Κονδύλια

Σημειώνουμε ότι η αξία χρήσης των εγκαταστάσεων (Ιχθυοσκαλών) που η εταιρεία αξιοποιεί με ή χωρίς ανταλλάγματα στα πλαίσια του νόμου και της πολιτικής του εκάστοτε φορέα διαχείρισης, δεν έχει αποτιμηθεί και δεν περιλαμβάνεται τα Οικονομικά μεγέθη που παρουσιάζονται.

Αποτελέσματα πριν από Τόκους, Φόρους, Αποσβέσεις και απομειώσεις–προσαρμοσμένο EBITDA:

Αποτελεί τον πλέον χρησιμοποιούμενο δείκτη παρουσίασης της λειτουργικής αποδοτικότητας, γιατί λαμβάνει υπόψη μόνο τα έξοδα εκείνα που είναι απαραίτητα για να λειτουργήσει η εταιρία. Υπολογίζεται ως το άθροισμα των λειτουργικών αποτελεσμάτων (Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων) των αποσβέσεων και των απομειώσεων. Τονίζουμε ότι για τον υπολογισμό του δείκτη, δεν περιλαμβάνεται το αποτέλεσμα από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία. Το περιθώριο EBITDA (%) υπολογίζεται ως το πηλίκο του EBITDA με το σύνολο του Κύκλου Εργασιών:

Προσαρμοσμένο EBITDA – Περιθώριο EBITDA

	31.12.2022	31.12.2021
EBITDA (A)	2.848.628,67	2.449.445,97
Κύκλος Εργασιών (B)	16.732.726,08	14.922.020,28
Περιθώριο EBITDA (A) / (B)	17,02%	16,41%

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του Ομίλου για τις χρήσεις 2022 και 2021 έχουν ως ακολούθως:

Αριθμοδείκτης	Τύπος	-	31.12.2022	-	31.12.2021	
Γενική Ρευστότητα	Διαθέσιμα + Απαιτήσεις		24.971.649,79	3,53	23.475.407,25	3,60
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		7.065.291,76		6.520.953,86	
Μικτό Περιθώριο Κέρδους	Μικτά Κέρδη Χρήσεως		7.622.751,04	45,56%	6.814.538,11	45,67%
	Κύκλος Εργασιών		16.732.726,08		14.922.020,28	
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους	Αποτελέσματα προ Φόρων		2.882.550,69	17,23%	2.500.035,28	16,75%
	Κύκλος Εργασιών		16.732.726,08		14.922.020,28	
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους προ απομειώσεων αξίας στοιχείων ενεργητικού	Αποτελέσματα προ Φόρων και απομειώσεων		2.863.636,94	17,11%	2.442.808,22	16,37%
	Κύκλος Εργασιών		16.732.726,08		14.922.020,28	
Διάρθρωση Κεφαλαίων	Καθαρή Θέση		64.658.126,16	81,32%	63.928.150,55	82,04%
	Συνολικά Κεφάλαια-Υποχρεώσεις		79.512.754,38		77.923.800,80	
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		2.229.975,61	3,47%	2.105.301,87	3,29%
	Μέση καθαρή θέση		64.293.138,36		63.928.150,55	
Αποδοτικότητα Ενεργητικού	Καθαρά κέρδη προ τόκων και φόρων		2.585.338,21	3,28%	2.229.835,15	3,52%
	Μ.Ο. Συνόλου Ενεργητικού		78.718.277,59		63.375.499,62	
Περιθώριο Καθαρών Οργανικών Κερδών/Καθαρού Κέρδους	Κέρδη περιόδου μετά από φόρους		2.229.975,61	13,33%	2.105.301,87	14,11%
	Κύκλος εργασιών		16.732.726,08		14.922.020,28	
Ταχύτητα Είσπραξης Απαιτήσεων	Κύκλος εργασιών		16.732.726,08	4,45	14.922.020,28	5,61
	Μ.Ο. Πελατών		3.758.943,07		2.662.028,39	

9. Μερισματική πολιτική

Το μέρισμα που θα δοθεί είναι αυτό που προβλέπεται από το business plan του Οργανισμού.

10. Στοιχεία και εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη οικονομική χρήση

Το 2023 έχει ξεκινήσει με θετικές προοπτικές για την ελληνική οικονομία η οποία αναμένεται να συνεχίσει να ανακάμπτει από τα χαμηλά επίπεδα των τελευταίων ετών εξαιτίας της παρατεταμένης ύφεσης την οποία ακολούθησε η περίοδος της πανδημίας. Η σημαντική συνεισφορά του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), ο οποίος εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει στις ελληνικές τράπεζες και ευρύτερα την ελληνική οικονομία.

Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις που προέρχονται κυρίως από την ενεργειακή κρίση, οι διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες, η εξέλιξη των πανδημιών, καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο

την Ουκρανία, αναμένεται να παραμείνουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και να κρίνουν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του α εξαμήνου 2023, με μικρότερο, ίσως, αντίκτυπο από ότι την προηγούμενη χρονιά.

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία καθώς με την τρέχουσα ενεργειακή κρίση , προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής της συνέχειας και τον περιορισμό τυχών αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου

Η Διοίκηση του Ομίλου έχει αποφασίσει την αύξηση των μισθωμάτων από 1/4/2023 κατά 5% στην Αγορά Αθηνών και της Πάτρας και 3% στις Ιχθυόσκαλες.

Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί πως έχει τα απαραίτητα ταμειακά διαθέσιμα για να εξασφαλίσει την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της.

Τέλος ο Όμιλος δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην πρόληψη, τηρεί την κείμενη νομοθεσία και εφαρμόζει Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας σε όλες τις θυγατρικές του, και κατ' επέκταση και στην Εταιρεία, και σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησης αυτών. Η Πολιτική περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα σχετικών διαδικασιών, μέτρων και πρωτοβουλιών αναφορικά με την ασφαλή παραμονή των επισκεπτών, πελάτων, συνεργατών και εργαζομένων στις εγκαταστάσεις του. Τυχόν διαφοροποιήσεις των σχετικών διαδικασιών του Ομίλου, χώρα ή περιοχή εξαρτώνται από το μέγεθος των εγκαταστάσεων, καθώς και από την υφιστάμενη νομοθεσία της χώρας δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου. Για την διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας πραγματοποιούνται τακτικές επιθεωρήσεις από τεχνικούς ασφαλείας στο σύνολο των εγκαταστάσεων του Ομίλου.

11. Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία, προς το παρόν, δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

12. Υποκαταστήματα της Εταιρείας - Θυγατρικές

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης διατηρούσε τα εξής 12 υποκαταστήματα:

Υποκαταστήματα	
1	Ιχθυόσκαλα Πειραιά
2	Ιχθυόσκαλα Καβάλας
3	Ιχθυόσκαλα Θεσσαλονίκης
4	Ιχθυόσκαλα Πάτρας
5	Ιχθυόσκαλα Χαλκίδας
6	Ιχθυόσκαλα Χίου
7	Ιχθυόσκαλα Αλεξανδρούπολης
8	Ιχθυόσκαλα Χανίων
9	Ιχθυόσκαλα Καλύμνου
10	Ιχθυόσκαλα Πρέβεζας
11	Ιχθυόσκαλα Βόλου
12	Κεντρική Αγορά Πατρών

Η εταιρεία κατά την χρήση 2013 ίδρυσε την «Ο.Κ.Α.Α. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε» για την δραστηριοποίηση της στο χώρο των Φωτοβολταϊκών. Μέχρι σήμερα, λόγω των συγκυριών, η εταιρεία αυτή δεν έχει δραστηριοποιηθεί. Τέλος, το 2015 προέβη στην σύσταση της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε.» με σκοπό τη λειτουργία της Ο.Κ.Α.Α. με την μορφή Επιχειρηματικού πάρκου ειδικού τύπου. Τέλος

στις 25/1/2016 η εταιρεία συμμετείχε στην σύσταση Κοινοπραξίας με την επωνυμία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α. – ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» με 50% ποσοστό συμμετοχής, σκοπός της κοινοπραξίας είναι η συμμετοχή στους ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς για την προμήθεια ειδών οπωροπωλείου για το ΕΠ 1 Επισιτιστικής και Βασικής Συνδρομής για το Ταμείο Ευρωπαϊκής Βοήθειας για τους άπορους και η οποία λύθηκε στις 17/2/2022 (ΓΕΜΗ-ΚΑΚ 2797431) .

13. Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων

Δεν πραγματοποιήθηκαν συναλλαγές μεταξύ της μητρικής και των θυγατρικών της .

Ο Όμιλος ανήκει στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιούσιας Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.). Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές για το έτος 2022 με την ΕΕΣΥΠ Α.Ε. και τις εταιρείες στις οποίες συμμετέχει, εμφανίζονται κατωτέρω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΟΜΙΛΟΣ	
	31 Δεκεμβρίου 2021		31 Δεκεμβρίου 2022	
	Ποσά σε ευρώ		Ποσά σε ευρώ	
	<u>Απαιτήσεις</u>	<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>Απαιτήσεις</u>	<u>Υποχρεώσεις</u>
Δ.Ε.Η.	-	247.605	-	153.972
Ε.ΥΔ.Α.Π.	-	62.800	-	84.616
ΣΥΝΟΛΟ	-	310.405	-	238.588

	ΟΜΙΛΟΣ		ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2021-31.12.2021		01.01.2022-31.12.2022	
	Ποσά σε ευρώ		Ποσά σε ευρώ	
	Τιμολογήσεις προς / από		Τιμολογήσεις προς / από	
Δ.Ε.Η.	-	1.575.139	-	2.664.575
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΑ Α.Ε.	18.740	2.305	18.785	3.081
ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΚΘΕΣΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ Α.Ε.	-	22.650	-	25.617
ΤΑΧΥΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	1.408	-	364
Ε.ΥΔ.Α.Π.	-	306.629	-	308.586
ΣΥΝΟΛΟ	18.740	1.908.131	18.785	3.002.223

Στον μοναδικό μέτοχο της εταιρείας Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. αποδόθηκαν το 2022 μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης του 2021 ποσό **1.500.000,00** ευρώ με βάση την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας την 29/6/2022 .

Οι αμοιβές των μελών των Διοικητικών Συμβουλίων του Ομίλου και της Εταιρείας για τα έτη 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής :

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	97.756,60	102.692,96	97.756,60	102.692,96
Μερικό σύνολο	97.756,60	102.692,96	97.756,60	102.692,96

14.Εταιρική διακυβέρνηση

Ο όρος «εταιρική διακυβέρνηση» περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες διοικούνται και ελέγχονται. Η εταιρική διακυβέρνηση αρθρώνεται και δομείται ως ένα σύστημα σχέσεων ανάμεσα στη Διοίκηση της Εταιρίας, το Διοικητικό Συμβούλιο, τους μετόχους και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη, συνιστά τη δομή μέσω της οποίας προσεγγίζονται και τίθενται οι στόχοι της Εταιρίας, προσδιορίζονται τα μέσα επίτευξης και αξιολόγησης των στόχων αυτών, εντοπίζονται οι βασικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει κατά την λειτουργία της και καθίσταται δυνατή η αποτελεσματική και παράλληλα συστηματική παρακολούθηση της απόδοσης της Διοίκησης κατά την διαδικασία εφαρμογής των ανωτέρω.

Η αποτελεσματική και ουσιαστική εταιρική διακυβέρνηση διαδραματίζει ουσιαστικό και πρωτεύοντα ρόλο στην προώθηση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων και στην βελτίωση των λειτουργικών τους υποδομών και στην ανάπτυξη εκ μέρους τους καινοτόμων δράσεων, ενώ η αυξημένη διαφάνεια που προάγει έχει ως αποτέλεσμα τη βελτίωση της διαφάνειας στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας των ιδιωτικών επιχειρήσεων αλλά και των δημοσίων οργανισμών και θεσμών, προς όφελος τόσο του συνόλου των μετόχων των Εταιρειών όσο και των συναλλασσόμενων με αυτές.

Τον Οκτώβριο του έτους 2013 δημοσιοποιήθηκε ο νέος Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο οποίος συνετάχθη με πρωτοβουλία του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), και κατόπιν τροποποιήθηκε στο πλαίσιο της πρώτης αναθεώρησής του από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ).

Το ΕΣΕΔ ιδρύθηκε το 2012 και είναι αποτέλεσμα της σύμπραξης των Ελληνικών Χρηματιστηρίων (ΕΧΑΕ) και του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) που αναγνώρισαν από κοινού την συμβολή της εταιρικής διακυβέρνησης στην διαρκή βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών επιχειρήσεων και έκτοτε συνεργάζεται προς την κατεύθυνση αυτή.

Η εταιρεία ακολουθεί απaráκλητα τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας αναφορικά με την εταιρική διακυβέρνηση.

15. Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη

Ο Ο.Κ.Α.Α., δεδομένου του γεγονότος ότι αποτελεί Δημόσια Επιχείρηση με μόνο μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο θεωρεί ότι η κοινωνική ευημερία είναι άμεσα συνυφασμένη με τον κοινωνικό χαρακτήρα του και γι' αυτό προάγει τη συνεισφορά σε διάφορους τομείς του κοινωνικού γίνεσθαι. Έχει αναπτύξει ένα ευρύ πρόγραμμα δράσεων Εταιρικής Κοινωνικής Υπευθυνότητας με προσφορά στους παρακάτω τομείς:

Στήριξη ευπαθών ομάδων.

Σε όλη τη διάρκεια του έτους, ο Οργανισμός προβαίνει στην παροχή τροφίμων (φρούτων, οπωροκηπευτικών & αλιευμάτων) σε διάφορες ευπαθείς ομάδες, μέσω κοινωνικών παντοπωλείων, Δήμων, συλλόγων, Ιερών ναών κλπ. Δεκάδες τόνοι κάθε χρόνο διατίθενται σε τέτοιους σκοπούς. Πολύτιμος αρωγός είναι ο Σύνδεσμος Εμπόρων της Κεντρικής Αγοράς.

Στήριξη φορέων κοινωνικής οικονομίας.

Ο Οργανισμός συνεργάζεται με φορείς κοινωνικής οικονομίας, προκειμένου τα μέλη των φορέων αυτών να διασφαλίσουν ένα αξιοπρεπές εισόδημα και μια καλύτερη ποιότητα ζωής.

Συνεργασία με Σώματα Προστασίας του Πολίτη

Ο Ο.Κ.Α.Α. έχει πάγιο πρόγραμμα ενεργής συνεισφοράς στις ανάγκες των Σωμάτων Προστασίας του Πολίτη (Αστυνομία, Πυροσβεστική, Λιμενικό Σώμα κλπ.), με τα οποία και συνεργάζεται συστηματικά για την τήρηση της τάξης και της νομιμότητας στις εγκαταστάσεις του. Η συνεισφορά μας συνίσταται στην κάλυψη τρεχουσών αναγκών σε είδος και σε επισκευές πάγιων υλικών και υποδομών.

Χορηγία σωματείων

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός είχε την ευκαιρία να συνεισφέρει (ως χορηγός) σε διάφορες δράσεις, συνέδρια κλπ., σωματείων συναλλασσόμενων με την Κεντρική Αγορά ή τις ιχθυόσκαλες.

16. Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης οικονομικής χρήσεως και επίδραση αυτών στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις

Η Διοίκηση του Ομίλου έχει αποφασίσει την αύξηση των μισθωμάτων από 1/4/2023 κατά 5% στην Αγορά Αθηνών και της Πάτρας και 3% στις Ιχθυόσκαλες.

Την άνοιξη του 2023 ολοκληρώθηκε το πρόγραμμα «ΒΙΟΑΞΙΟΠΟΙΩ» στο οποίο συμμετείχε ο Οργανισμός.

Οι εθνικές εκλογές και το αποτέλεσμα τους δε θεωρείται ότι μπορούν να έχουν επιπτώσεις στο οικονομικό αποτέλεσμα του Οργανισμού

17. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία συντάξεως της παρούσας έκθεσεως

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2022 και έως την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση των πεπραγμένων της Εταιρείας της εταιρικής χρήσης 2022 ή να έπρεπε να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κύριοι μέτοχοι,

Με βάση τα προαναφερθέντα, την έκθεση ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών - λογιστών, καθώς και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31-12-2022, θεωρούμε ότι έχετε στη διάθεση σας όλα τα απαραίτητα στοιχεία για να

προχωρήσετε στην έγκριση οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31-12-2022 και στην απαλλαγή του Δ.Σ. και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη.

Άγιος Ιωάννης Ρέντη, 12 Ιουλίου 2023

Αποστολάκος Απόστολος

Διευθύνων Σύμβουλος

II. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις 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 οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 οικονομικών 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 στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 12 Ιουλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Χριστόπουλος

A.M.Σ.Ο.Ε.Λ. 28481



Grant Thornton

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

III. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας και του ομίλου

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	-				
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	6	2.136.935,92	2.227.500,06	2.136.935,92	2.227.500,06
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	49.224.117,21	49.161.555,00	49.224.117,21	49.161.555,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	1.995,09	1,20	1.995,09	1,20
Δικαιώματα χρήσης παγίων	9	400.185,08	298.240,18	400.185,08	298.240,18
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	10	0,00	0,00	130.260,12	133.324,21
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	11	0,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές επενδύσεις	12	49.994,00	49.994,00	49.994,00	49.994,00
Χρηματοοικονομικά περ.στ.επιμετρούμενα στο αποσβ.κόστος	13	2.672.962,74	2.654.048,99	2.672.962,74	2.654.048,99
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	14	43.029,08	42.969,08	43.029,08	42.969,08
		54.529.219,12	54.434.308,51	54.659.479,24	54.567.632,72
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Αποθέματα	15	11.885,47	14.085,04	11.885,47	14.085,04
Εμπορικές απαιτήσεις, και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία	16	3.178.488,57	2.647.812,98	3.178.488,57	2.647.812,98
Λοιπές Απαιτήσεις	17	1.032.711,27	658.873,31	1.032.708,78	656.997,22
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18	20.760.449,95	20.168.720,96	20.630.192,32	20.037.272,84
		24.983.535,26	23.489.492,29	24.853.275,14	23.356.168,08
Σύνολο Ενεργητικού		79.512.754,38	77.923.800,80	79.512.754,38	77.923.800,80
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	19	37.667.065,00	37.667.065,00	37.667.065,00	37.667.065,00
Αποθεματικά	20	14.923.631,83	14.822.028,51	14.923.631,83	14.822.028,51
Αποτελέσματα Εις Νέον		12.067.429,33	11.439.057,04	12.067.429,33	11.442.741,36
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής		64.658.126,16	63.928.150,55	64.658.126,16	63.931.834,87
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		64.658.126,16	63.928.150,55	64.658.126,16	63.931.834,87
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	2.860.559,47	2.630.481,51	2.860.559,47	2.630.481,51
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		323.123,45	231.888,04	323.123,45	231.888,04
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	640.072,96	732.080,97	640.072,96	732.080,97
Έσοδα επομένων χρήσεων	23	1.607.382,33	1.645.661,75	1.607.382,33	1.645.661,75
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	24	1.827.764,68	1.704.150,55	1.827.764,68	1.704.150,55
Προβλέψεις	25	530.433,57	530.433,57	530.433,57	530.433,57
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων		7.789.336,46	7.474.696,39	7.789.336,46	7.474.696,39

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	26	915.883,26	850.533,87	915.883,26	850.533,87
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	27	5.119.590,30	5.068.877,56	5.119.590,30	5.065.193,24
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	28	1.029.818,20	601.542,43	1.029.818,20	601.542,43
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		7.065.291,76	6.520.953,86	7.065.291,76	6.517.269,54
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.854.628,22	13.995.650,25	14.854.628,22	13.991.965,93
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		79.512.754,38	77.923.800,80	79.512.754,38	77.923.800,80

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (1ης Ιανουαρίου – 31ης Δεκεμβρίου 2022)

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.31.12.2022</u>	<u>01.01.31.12.2021</u>	<u>01.01.31.12.2022</u>	<u>01.01.31.12.2021</u>
Πωλήσεις	29	16.732.726,08	14.922.020,28	16.732.726,08	14.922.020,28
Κόστος Πωληθέντων	30	(9.109.975,04)	(8.107.482,17)	(9.109.975,04)	(8.107.482,17)
Μικτό Κέρδος/(Ζημιά)		7.622.751,04	6.814.538,11	7.622.751,04	6.814.538,11
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	31	178.481,81	198.945,89	178.481,81	198.944,27
Έξοδα διάθεσης	30	(655.859,39)	(592.646,61)	(655.859,39)	(592.646,61)
Έξοδα διοίκησης	30	(4.228.057,85)	(3.989.486,20)	(4.225.223,29)	(3.981.401,40)
(Ζημιές)/Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεις σε ακίνητα σε εύλογη αξία	33	46.342,21	57.227,06	46.342,21	57.227,06
Απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού	32	0,00	0,00	(3.064,09)	(8.342,60)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	34	(378.319,61)	(258.743,10)	(378.319,61)	(258.743,10)
Αποτελέσματα Εκμετ/σης Προ Φόρων και Χρηματοδοτικών και Επενδυτικών Αποτελεσμάτων		2.585.338,21	2.229.835,15	2.585.108,68	2.229.575,73
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	35	336.852,35	280.060,64	336.835,78	280.033,36
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	36	(62.237,94)	(79.950,52)	(61.991,84)	(79.663,82)
Αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		18.913,75	18.913,75	18.913,75	18.913,75
Αναλογία συγγενούς εταιρείας κοινοπραξίας		3.684,32	51.176,26	0,00	0,00
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		2.882.550,69	2.500.035,28	2.878.866,37	2.448.859,02
Φόρος εισοδήματος	37	(721.350,59)	(623.125,35)	(721.350,59)	(623.125,35)
Διαφορά από μεταβολή συντελεστή		0,00	206.332,77	0,00	206.332,77
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους (Α)		2.161.200,10	2.083.242,70	2.157.515,78	2.032.066,44
Τα κέρδη περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		2.161.200,10	2.083.242,70	2.157.515,78	2.032.066,44
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		2.161.200,10	2.083.242,70	2.157.515,78	2.032.066,44
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος(Β)					
Αναλογιστικές κέρδη/ζημιές από προβλέψεις αποζημίωσης που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση		88.173,73	30.210,44	88.173,73	30.210,44
Αναβαλλόμενος φόρος που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	37	(19.398,22)	(8.151,27)	(19.398,22)	(8.151,27)

Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος σε επόμενες χρήσεις (B)

68.775,51

22.059,17

68.775,51

22.059,17

Τα λοιπά συγκεντρωτικά έσοδα αποδίδονται σε :

Μετόχους της μητρικής εταιρείας

68.775,51

22.059,17

68.775,51

22.059,17

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

0,00

0,00

0,00

0,00

68.775,51

22.059,17

68.775,51

22.059,17

Συνολικά καθαρά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)

2.229.975,61

2.105.301,87

2.226.291,29

2.054.125,61

Τα συνολικά καθαρά εισοδήματα αποδίδονται σε:

Μετόχους της μητρικής εταιρείας

2.229.975,61

2.105.301,87

2.226.291,29

2.054.125,61

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

0,00

0,00

0,00

0,00

2.229.975,61

2.105.301,87

2.226.291,29

2.054.125,61

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (1^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022)

Όμιλος	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Λοιπά αποθεματικά</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέον</u>	<u>Σύνολο Ιδίων κεφ. Μετόχων μητρικής</u>	<u>Μη ελέγχουσες συμμετοχές</u>	<u>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων</u>
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020	37.667.065,00	629.915,74	14.121.877,43	10.403.990,51	62.822.848,68	0,00	62.822.848,68
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2021	37.667.065,00	629.915,74	14.121.877,43	10.403.990,51	62.822.848,68	0,00	62.822.848,68
Καθαρά Αποτελέσματα περιόδου 1.1.-31.12.2021	0,00	0,00	0,00	2.083.242,70	2.083.242,70	0,00	2.083.242,70
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	0,00	70.235,34	0,00	(70.235,34)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωτέα	0,00	0,00	0,00	(1.000.000,00)	(1.000.000,00)	0,00	(1.000.000,00)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	22.059,17	22.059,17	0,00	22.059,17
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	70.235,34	0,00	1.035.066,53	1.105.301,87	0,00	1.105.301,87
Μεταβολή χρήσεως	0,00	70.235,34	0,00	1.035.066,53	1.105.301,87	0,00	1.105.301,87
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	37.667.065,00	700.151,08	14.121.877,43	11.439.057,04	63.928.150,55	0,00	63.928.150,55
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022	37.667.065,00	700.151,08	14.121.877,43	11.439.057,04	63.928.150,55	0,00	63.928.150,55
Καθαρά Αποτελέσματα περιόδου 1.1.-31.12.2022	0,00	0,00	0,00	2.161.200,10	2.161.200,10	0,00	2.161.200,10
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	0,00	101.603,32	0,00	(101.603,32)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωτέα	0,00	0,00	0,00	(1.500.000,00)	-1.500.000,00	0,00	(1.500.000,00)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	68.775,51	68.775,51	0,00	68.775,51
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	101.603,32	0,00	628.372,29	729.975,61	0,00	729.975,61
Μεταβολή χρήσεως	0,00	101.603,32	0,00	628.372,29	729.975,61	0,00	729.975,61
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	37.667.065,00	801.754,40	14.121.877,43	12.067.429,33	64.658.126,16	0,00	64.658.126,16

<i>Εταιρεία</i>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Λοιπά αποθεματικά</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέον</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020	37.667.065,00	629.915,74	14.121.877,43	10.458.851,09	62.877.709,26
Αναδιατυπωμένα υπόλοιπα 1/1/2021	37.667.065,00	629.915,74	14.121.877,43	10.458.851,09	62.877.709,26
Καθαρά Αποτελέσματα περιόδου 1.1.-31.12.2021	0,00	0,00	0,00	2.032.066,44	2.032.066,44
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	0,00	70.235,34	0,00	(70.235,34)	0,00
Μερίσματα πληρωτέα	0,00	0,00	0,00	(1.000.000,00)	(1.000.000,00)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	22.059,17	22.059,17
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	70.235,34	0,00	983.890,27	1.054.125,61
Μεταβολή χρήσεως	0,00	70.235,34	0,00	983.890,27	1.054.125,61
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	37.667.065,00	700.151,08	14.121.877,43	11.442.741,36	63.931.834,87
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022	37.667.065,00	700.151,08	14.121.877,43	11.442.741,36	63.931.834,87
Καθαρά Αποτελέσματα περιόδου 1.1.-31.12.2022	0,00	0,00	0,00	2.157.515,78	2.157.515,78
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	0,00	101.603,32	0,00	(101.603,32)	0,00
Μερίσματα πληρωτέα	0,00	0,00	0,00	(1.500.000,00)	(1.500.000,00)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	68.775,51	68.775,51
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	101.603,32	0,00	624.687,97	726.291,29
Μεταβολή χρήσεως	0,00	101.603,32	0,00	624.687,97	726.291,29
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	37.667.065,00	801.754,40	14.121.877,43	12.067.429,33	64.658.126,16

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (1^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022)

Έμμεση μέθοδος	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	2.882.550,69	2.500.035,28	2.878.866,37	2.448.859,02
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	347.912,09	315.117,30	347.912,09	315.117,30
Προβλέψεις / (αναστροφές) προβλέψεων	208.869,19	157.969,76	208.869,19	157.969,76
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	(38.279,42)	(38.279,42)	(38.279,42)	(38.279,42)
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα	(336.852,35)	(280.060,64)	(336.835,78)	(280.033,36)
Αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(46.342,21)	(57.227,06)	(46.342,21)	(57.227,06)
Απομειώσεις αξίας στοιχείων ενεργητικού	0,00	0,00	3.064,09	8.342,60
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	62.237,94	79.950,52	61.991,84	79.663,82
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	2.199,57	25.037,35	2.199,57	25.037,35
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(904.513,55)	330.925,66	(906.387,15)	332.161,10
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	306.517,66	448.222,31	306.517,66	448.222,31
Μερίδιο κέρδους(ζημιάς) από συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες	(3.684,32)	(51.176,26)	0,00	0,00
(Μείον):				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(12.036,57)	(12.938,14)	(11.790,47)	(12.651,44)
Καταβεβλημένοι φόροι	(318.045,47)	(329.668,46)	(318.045,47)	(329.668,46)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.150.533,25	3.087.908,20	2.151.740,31	3.097.513,52
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	(154.763,44)	(227.715,13)	(154.763,44)	(227.715,13)
Μείωση/(αύξηση) λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	(60,00)	8.400,00	(60,00)	8.400,00
Εξόφληση λοιπών υποχρεώσεων από μισθώσεις	(134.172,94)	(94.371,00)	(134.172,94)	(94.371,00)
Τόκοι εισπραχθέντες	230.192,12	235.541,04	230.175,55	235.513,76
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(58.804,26)	(78.145,09)	(58.820,83)	(78.172,37)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
(Αύξηση)/μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	0,00	155.000,00	0,00	155.000,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(1.500.000,00)	(1.000.000,00)	(1.500.000,00)	(1.000.000,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.500.000,00)	(845.000,00)	(1.500.000,00)	(845.000,00)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	591.728,99	2.164.763,11	592.919,48	2.174.341,15
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	20.168.720,96	18.003.957,85	20.037.272,84	17.862.931,69
Ταμείο από θυγατρικές	0,00	0,00	0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	20.760.449,95	20.168.720,96	20.630.192,32	20.037.272,84

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Ο ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΕ. (η "Εταιρεία") δραστηριοποιείται κυρίως στη μίσθωση ακινήτων εντός των ιδιόκτητων οικοπέδων της Κ.Α.Α. στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη και της Κεντρικής Αγοράς Πατρών καθώς και στην μίσθωση, διοίκηση και διαχείριση των Ιχθυοσκαλών, καθώς και στην εκμετάλλευση αυτών και των ψυκτικών και λοιπών εγκαταστάσεων που βρίσκονται στις ιχθυόσκαλες. Η έδρα της Εταιρείας είναι στην οδό Κέννεντυ 1 και Πύργου, Τ.Κ. 182 33, στο Δήμο Ρέντη Αττικής.

Η εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η 44260007000.

Οι μετοχές της εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές και μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σήμερα σε € 37.667.065,00, διαιρούμενο σε 7.533.413 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας εκάστης € 5,00, μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας με βάση το Ν. 4389/2016, και το αρ. 380 του Ν. 4512/2018.

Η Σύνοψη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων, είχε ως εξής:

ΚΡΟΜΜΥΔΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΛΕΩΔΗ ΕΛΕΝΗ	ΜΕΛΟΣ
ΜΠΑΡΤΖΩΚΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΜΙΧΕΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	ΜΕΛΟΣ
ΚΑΠΕΤΗΣ ΠΟΛΥΒΙΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΜΠΟΥΜΠΟΥΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΚΑΝΕΛΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ	ΜΕΛΟΣ

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 12/7/2023 .

Η εταιρεία συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές οι οποίες ενοποιούνται, αναλύονται ως εξής:

Επωνυμία Εταιρείας	Έτος Σύστασης	Χώρα	Περιγραφή δραστηριότητας	Μετοχικό κεφάλαιο	% συμμετοχής 2017	% συμμετοχής 2016
Ο.Κ.Α.Α ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	2013	ΕΛΛΑΔΑ	κατασκευή & εκμετάλλευση στο χώρο των ανανεώσιμων πηγών	60.000,00	100%	100%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε	2015	ΕΛΛΑΔΑ	ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου στο χώρο της Αγοράς του Ρέντη	161.985,00	100%	100%

Η εταιρεία συμμετείχε στην Κοινοπραξία με την επωνυμία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α. – ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» με ποσοστό συμμετοχής 50% η οποία διαγράφηκε από τα μητρώα του ΓΕΜΗ στις 17/2/2022 (ΚΑΚ 2797431) .

Η εταιρεία στο 2013 ίδρυσε την «Ο.Κ.Α.Α. Ενεργειακή Α.Ε». Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 60.000 €, έως σήμερα δεν έχει δραστηριοποιηθεί και δεν έχει δεσμευτεί από καμία σύμβαση. Την 31.12.2022 το

σύνολο των δαπανών είναι ασήμαντο και τα περιουσιακά στοιχεία ποσού 9.300,29 € είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς.

Το 2015 ιδρύθηκε και η εταιρεία «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε». Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 161.985,00 €, έως σήμερα δεν έχει δραστηριοποιηθεί και δεν έχει δεσμευτεί από καμία σύμβαση. Την 31.12.2022 το σύνολο των δαπανών είναι ασήμαντο και τα περιουσιακά στοιχεία ποσού 120.957,34 € είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1 Γενικά

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και των ερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31.12.2022.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού τα οποία εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους, (τα οποία περιγράφονται στις Σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων).

Οι Οικονομικές Καταστάσεις που παρουσιάζονται έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2022.

Συνέχιση της δραστηριότητας

Τρέχουσες Οικονομικές Εξελίξεις στην Ελλάδα

Η πανδημία COVID-19 δημιούργησε αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, θεωρείται όμως και επίσημα πως έχει λήξει. Ο Ο.Κ.Α.Α. λαμβάνει όλα τα προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια τόσο των εργαζομένων όσο και των πελατών που εισέρχονται στις εγκαταστάσεις, ενώ συμμορφώνεται άμεσα με τις υποχρεώσεις που εκάστοτε επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές.

Δυστυχώς, εξακολουθούν να υπάρχουν προβλήματα που ανακύπτουν, με την ραγδαία αύξηση της τιμής των καυσίμων, αλλά και τον πόλεμο στην Ουκρανία που δεν έχουν πάψει να υφίστανται.

Σύμφωνα με ανεξάρτητους εκτιμητές, λόγω της αβεβαιότητας που δημιουργείται από τη συσσώρευση των αρνητικών γεγονότων, δημιουργούνται συνθήκες ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μια περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με ιδιαίτερη προσοχή. Παρόλα αυτά, οι μισθώσεις του Ο.Κ.Α.Α. είναι μακροχρόνιες, συνεπώς η πληρότητα των καταστημάτων αναμένεται να μην επηρεαστεί.

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά με την κρατούσα συγκυρία, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής της συνέχειας και τον περιορισμό τυχών αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί πως έχει τα απαραίτητα ταμειακά διαθέσιμα για να εξασφαλίσει την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της.

2.2 Βάση σύνταξης ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Βάση παρουσίασης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ), καθώς και σύμφωνα με τις σχετικές Διερμηνείες τους που έχουν εκδοθεί από τη Μόνιμη Επιτροπή Διερμηνειών όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται υποχρεωτικά για τη χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2022. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας ("going concern principle").

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί εκτιμήσεις και υιοθετεί παραδοχές, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα κατά την υπό εξέταση χρήση. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις περιστάσεις και τις τρέχουσες συνθήκες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται τελικά να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αυτές αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Εκείνες οι παραδοχές και εκτιμήσεις που θα μπορούσαν να έχουν τη σημαντικότερη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιγράφονται στην σημείωση 5.

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2022 ή μεταγενέστερα.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια», στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» και στις «Ετήσιες Βελτιώσεις 2018 - 2020» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2022)**

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

- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»** επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Ενοσιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.
- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια»** απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιολογικό.
- Οι Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020 προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλούστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του

Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια

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

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3.1 Βασικές Λογιστικές Αρχές

3.1.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και Μετατροπή Ξένων Νομισμάτων

Το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας και του Ομίλου είναι το Ευρώ. Οι συναλλαγές σε άλλα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ήταν σε ισχύ κατά την

ημερομηνία των συναλλαγών. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού που είναι εκφρασμένα σε άλλα νομίσματα προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές σε ξένα νομίσματα αλλά και από την αποτίμηση τέλους χρήσεως νομισματικών στοιχείων σε ξένα νομίσματα, καταχωρούνται στις συνημμένες καταστάσεις αποτελεσμάτων.

3.1.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεως τους. Οι αξίες αυτές απεικονίζονται μειωμένες: (α) κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και (β) την τυχόν απαξίωση των παγίων.

Το αρχικό κόστος κτήσης κάποιου παγίου αποτελείται από την τιμή αγοράς συμπεριλαμβανομένων των δασμών εισαγωγής και των μη επιστρεφόμενων φόρων αγοράς, καθώς και οποιοδήποτε αναγκαίο κόστος ώστε να καταστεί το πάγιο λειτουργικό και έτοιμο για την κατά προορισμό χρήση του.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες, που διενεργούνται σε σχέση με ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνον όταν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται ότι θα προκύψουν από την εκμετάλλευση των επηρεαζόμενων στοιχείων. Όλες οι άλλες δαπάνες επισκευών, συντηρήσεων κλπ. των παγίων καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσεως εντός της οποίας πραγματοποιούνται.

Κατά την απόσυρση ή πώληση κάποιου περιουσιακού στοιχείου, το σχετικό κόστος και οι σωρευμένες αποσβέσεις διαγράφονται από τους αντίστοιχους λογαριασμούς τη χρονική περίοδο της απόσυρσης ή της πώλησης και τα σχετικά κέρδη ή ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι αποσβέσεις επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, με βάση τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Η εκτιμώμενη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής, κατά κατηγορία παγίων, έχει ως εξής:

Περιγραφή Πάγιου Περιουσιακού Στοιχείου	Εκτιμώμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (σε έτη)
Κτιριακές εγκαταστάσεις	25-70
Μηχανήματα και τεχνικές εγκαταστάσεις	7-20
Μεταφορικά μέσα	5-6
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ετήσιο ισολογισμό.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα.

3.1.3 Ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικά προγράμματα

Τα λογισμικά προγράμματα αφορούν στο κόστος αγοράς λογισμικού. Οι δαπάνες που ενισχύουν ή επεκτείνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, αναγνωρίζονται ως κεφαλαιουχική δαπάνη και προστίθενται στο αρχικό κόστος του λογισμικού.

Οι αποσβέσεις των λογισμικών προγραμμάτων επιβαρύνουν το λογαριασμό αποτελεσμάτων με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής αυτών έχει ως ακολούθως:

3.1.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για εκμισθώσεις 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», η οποία αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς. Κάθε κέρδος ή ζημιά που θα προκύπτει από την μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης 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).

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.

Κέρδη ή ζημιές που ανακύπτουν από την παύση της χρήσης των επενδύσεων σε ακίνητα θα προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα (εκτός αν το ΔΛΠ 17 απαιτεί διαφορετικά σε μία πώληση και επαναμίσθωση) κατά την περίοδο της πώλησης ή της παύσης της χρήσης. Το ποσό του καθαρού προϊόντος διάθεσης που συμπεριλαμβάνεται στα κέρδη ή ζημιές από την αποαναγνώριση των επενδύσεων σε ακίνητα υπολογίζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 15 για τον καθορισμό του τιμήματος συναλλαγής.

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

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

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

Η χρήση περιουσιακών στοιχείων με δωρεάν παραχώρηση από το Ελληνικό Δημόσιο (Ιχθυόσκαλες) δεν αποτιμώνται και δεν εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

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.

3.1.5 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού

Οι ενσώματες και ασώματες ακινητοποιήσεις και άλλα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται για πιθανή ζημία απομείωσης, όποτε γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Οποτεδήποτε η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσης του, καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης. Η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εκτιμώμενης καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως αυτού. Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται η εφικτή πρόσοδος από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και ενεργούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου. Αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Εάν δεν υπάρχει δυνατότητα να εκτιμηθεί το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου για το οποίο υπάρχει ένδειξη απομείωσης της αξίας του, τότε προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό της μονάδας που δημιουργεί ταμειακές ροές στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο. Αντιλογισμός ζημιάς απομείωσης της αξίας περιουσιακών στοιχείων που λογίσθηκε σε προηγούμενα έτη, γίνεται μόνο όταν υπάρχουν ικανές ενδείξεις ότι η απομείωση αυτή δεν υπάρχει πλέον ή έχει μειωθεί. Στις περιπτώσεις αυτές ο ανωτέρω αντιλογισμός αναγνωρίζεται ως έσοδο.

3.1.6 Αποθέματα

Την ημερομηνία του ισολογισμού, τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ τους κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης μείον οποιαδήποτε σχετικά έξοδα πώλησης. Το κόστος των αποθεμάτων δεν περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά έξοδα.

3.1.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Από την 1η Ιανουαρίου 2018 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 τα παρακάτω δύο περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιούνται ως βάση ταξινόμησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

- (α) Η έννοια του επιχειρηματικού μοντέλου της οικονομικής οντότητας σχετικά με την διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, όπως έχει καθοριστεί από τα διοικητικά στελέχη και
- (β) τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κάθε χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού ταξινομείται σε μία από τις εξής τρεις κατηγορίες:

- (α) στο αποσβεσμένο κόστος.
- (β) στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.
- (γ) στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που είναι καταχωρημένα στο αποσβεσμένο κόστος περιλαμβάνουν τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών καταστάσεων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Αναγνωρίζεται πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στην διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με την σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκούν να εισπράξουν, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, ήτοι σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρούν την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν της μεταβολές στο πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει.
- Η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- Η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων .

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, δύναται να ταξινομηθούν σε δύο κατηγορίες:

(α) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώμενες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώμενες στο αποσβεσμένο κόστος.

Αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτελούνται κυρίως από υποχρεώσεις σε προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις και μεταγενέστερα από την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Μια Οικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη Οικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι Οικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση Οικονομικής Θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

3.1.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας

αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα χρήσεως.

3.1.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθεσίμων, όπως είναι οι καταθέσεις όψεως και οι καταθέσεις προθεσμίας βραχείας διάρκειας. Τραπεζικές υπεραναλήψεις, που είναι πληρωτέες σε πρώτη ζήτηση και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της διαχείρισης των διαθεσίμων της Εταιρείας περιλαμβάνονται, για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως συστατικό στοιχείο των ταμειακών διαθεσίμων.

3.1.10 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές χαρακτηρίζονται ως κεφάλαιο. Το προσαυξημένο εξωτερικό κόστος άμεσα αποδοτέο στην έκδοση νέων μετοχών εμφανίζεται στο κεφάλαιο αφαιρετικά του εισπρακτέου ποσού. Όταν η Εταιρεία και ο Όμιλος αγοράζει τμήμα του μετοχικού κεφαλαίου της, το τμήμα συν οποιoδήποτε προσαυξημένο εξωτερικό κόστος πλην των εισοδηματικών φόρων, απεικονίζεται αφαιρετικά της καθαρής θέσεως έως ότου αυτές πωληθούν ή ακυρωθούν. Όπου τέτοιες (ίδιες) μετοχές πωλούνται ή επανεκδίδονται μεταγενέστερα, οποιοδήποτε αποτέλεσμα προκύπτει από τη διάθεση αυτών καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

3.1.11 Μερίσματα

Τα πληρωτέα μερίσματα απεικονίζονται ως υποχρέωση κατά τον χρόνο έγκρισής τους από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.1.12 Δάνεια

Όλα τα δάνεια αρχικώς καταχωρούνται στο κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία της παροχής πλην των εξόδων απόκτησης των δανείων. Τα δάνεια αποτιμώνται μεταγενέστερα στην αποσβεσθείσα τιμή κτήσης χρησιμοποιώντας την μέθοδο του προεξοφλητικού επιτοκίου. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της παροχής (πλην των εξόδων απόκτησης) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της περιόδου των δανείων.

3.1.13 Μισθώσεις

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις μισθώσεων για τις λειτουργικές μισθώσεις που αφορούν σε μισθώσεις μεταφορικών μέσων, κυρίως επιβατικών αυτοκινήτων και κτιρίων κατά την έναρξη της μίσθωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης καταχωρούνται διακριτά στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στη γραμμή «Δικαιώματα χρήσης παγίων». Το δικαίωμα χρήσης αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του δικαιώματος χρήσης περιουσιακού στοιχείου. Μετά την αρχική αναγνώριση, το δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της περιόδου μίσθωσης, εκτός και εάν στην σύμβαση προβλέπεται μεταβίβαση της κυριότητας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου στην Εταιρία στο τέλος της περιόδου μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Επιπλέον, το δικαίωμα χρήσης ελέγχεται για ζημίες απομείωσης, εάν υπάρχουν, και προσαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχει αναπροσαρμογή της

υποχρέωσης μίσθωσης. Η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από την παρούσα αξία των μελλοντικών υπολειπόμενων πληρωμών μισθωμάτων. Η Εταιρία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης και όπου αυτό δεν μπορεί να προσδιορισθεί, χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής εάν δανειζόταν τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον. Οι πληρωμές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην αποτίμηση της υποχρέωσης από μισθώσεις περιλαμβάνουν τα ακόλουθα: - σταθερές πληρωμές, - μεταβλητές πληρωμές που εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο, - ποσά που αναμένεται να καταβληθούν βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας, - την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς που η Εταιρία εκτιμά ότι θα ασκήσει και ποινές για καταγγελία μίσθωσης, εάν στον καθορισμό της διάρκειας της μίσθωσης έχει ληφθεί υπόψη η άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας από την Εταιρία. Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης. Επανεκτίμηση γίνεται όταν υπάρχει μεταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων που μπορεί να προκύπτουν από τη μεταβολή ενός δείκτη ή εάν υπάρχει μια μεταβολή στην εκτίμηση της Εταιρίας για το ποσό που αναμένεται να καταβληθεί για μια εγγύηση υπολειμματικής αξίας, μεταβολή στη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και μεταβολή στην εκτίμηση άσκησης του δικαιώματος αγοράς του υποκείμενου στοιχείου, εφόσον υπάρχει. Όταν η υποχρέωση μίσθωσης αναπροσαρμόζεται, γίνεται και αντίστοιχη προσαρμογή στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης μειωθεί στο μηδέν.

3.1.14 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζονται βάσει των σχετικών κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αφορά φόρο επί των φορολογητέων κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώθηκαν σύμφωνα με τις απαιτήσεις του φορολογικού νόμου και υπολογίστηκε με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης (liability method) σε όλες τις προσωρινές φορολογικές διαφορές κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

Οι αναμενόμενες φορολογικές επιπτώσεις από τις προσωρινές φορολογικές διαφορές προσδιορίζονται και εμφανίζονται είτε ως μελλοντικές (αναβαλλόμενες) φορολογικές υποχρεώσεις, είτε ως αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.

Καταχωρούνται αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που πιθανολογείται ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η εκπεστέα προσωρινή διαφορά μπορεί να αξιοποιηθεί.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στο βαθμό που δεν πιθανολογείται ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων να χρησιμοποιηθεί μέρος ή το σύνολο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται στο ποσό που αναμένεται να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές (ή να ανακτηθεί από αυτές), με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και φορολογικών νόμων) που έχουν θεσπιστεί, ή ουσιαστικά θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Στις 18 Μαΐου 2021, ψηφίστηκε από την ελληνική βουλή ο νόμος 4799/2021, ο οποίος ορίζει την επιβολή νέου φορολογικού συντελεστή, αρχής γενομένης από την χρήση 2021. Οι φορολογικοί συντελεστές διαμορφώνονται ανά έτος ως ακολούθως :

Έτος	Συντελεστής φόρου εισοδήματος
2022	22%

3.1.15 Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους

Η υποχρέωση της Εταιρείας και του Ομίλου προς τα πρόσωπα που εργοδοτούνται από αυτή, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Το χρησιμοποιούμενο επιτόκιο προεξόφλησης είναι ίσο με την απόδοση, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, των μακροπρόθεσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Η σχετική υποχρέωση υπολογίζεται με βάση οικονομικές και αναλογιστικές παραδοχές και καθορίζονται χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο αποτιμήσεως των εκτιμώμενων μονάδων υποχρέωσης (Projected Unit Method). Τα καθαρά κόστη συνταξιοδότησεως της περιόδου συμπεριλαμβάνονται στο κόστος μισθοδοσίας στην επισυναπτόμενη κατάσταση αποτελεσμάτων και αποτελούνται από την παρούσα αξία των παροχών που έγιναν δεδουλευμένες κατά τη διάρκεια της περιόδου, τους τόκους επί της υποχρέωσης παροχών, το κόστος προγενέστερης υπηρεσίας, τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες και όποια άλλα πρόσθετα συνταξιοδοτικά κόστη. Τα κόστη προγενέστερης υπηρεσίας αναγνωρίζονται σε σταθερή βάση πάνω στη μέση περίοδο έως ότου τα οφέλη του προγράμματος κατοχυρωθούν. Τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, αναγνωρίζονται πάνω στη μέση υπολειπόμενη διάρκεια της περιόδου παροχής υπηρεσιών των ενεργών υπαλλήλων και συμπεριλαμβάνονται σα μέρος του καθαρού κόστους συνταξιοδότησης κάθε περιόδου εάν, κατά την έναρξη της περιόδου υπερβαίνουν το 10% της μελλοντικής εκτιμώμενης υποχρέωσης για παροχές. Οι υποχρεώσεις για παροχές συνταξιοδότησης δε χρηματοδοτούνται.

3.1.16 Κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα

Το προσωπικό της Εταιρείας και του Ομίλου καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (Ε.Φ.Κ.Α.), ο οποίος χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος το μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από την Εταιρεία.

3.1.17 Προβλέψεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροής πόρων και τα ποσά των υποχρεώσεων μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να εκταμιευθεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Σχετικά με τις προβλέψεις που αναμένεται να εκκαθαριστούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οπότε η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, τα σχετικά ποσά υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με ένα συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.1.18 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην ονομαστική αξία τους όταν υπάρχει εύλογη διαβεβαίωση ότι η επιχορήγηση θα ληφθεί και ότι η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις σχετικά με τρέχουσες δαπάνες αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσεως εκείνης, ώστε να αντιστοιχίσουν τις δαπάνες εκείνες που είναι προορισμένες να αντισταθμίσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις σχετικά με την αγορά ενσώματων ακινητοποιήσεων (παγίων) συμπεριλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδα επομένων χρήσεων και αναγνωρίζονται ως έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των επιχορηγηθέντων περιουσιακών στοιχείων.

3.1.19 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Τυχόν διεταιρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, παραχωρήσεων χρήσης και τυχόν συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στο μηνιαίο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε Έμπορος στην Εταιρεία, το οποίο αναπροσαρμόζεται με βάση διοικητική απόφαση. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου. Τα έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, ως εξής:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν η Εταιρεία εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου (συνήθως στη παροχή υπηρεσιών).

Ο Όμιλος 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.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης των υπηρεσιών που έχουν παρασχεθεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού ως προς το σύνολο των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

3.1.20 Έξοδα

3.1.20.1 Λειτουργικές μισθώσεις

Οι πληρωμές που γίνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως ως έξοδα, κατά το χρόνο χρήσεως του μισθίου.

3.1.20.2 Κόστος χρηματοδότησης

Το καθαρό χρηματοδοτικό κόστος αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

3.1.21 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη της χρήσεως με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης περιόδου, εξαιρώντας το μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία ως ίδιες μετοχές.

3.1.22 Τμηματική ανάλυση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελεί τον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο κάνει χρήση της διαθέσιμης εσωτερικής πληροφόρησης, με απώτερο σκοπό να αξιολογήσει την αποδοτικότητα και την κατανομή των πόρων. Η Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία καθορίζει τους τομείς επιχειρηματικής δράσης βασιζόμενη στην εσωτερική πληροφόρηση, διακρίνει τις δραστηριότητες της Εταιρείας στους ακόλουθους τομείς:

- **Μίσθωση ακινήτων:** για ενοίκια των καταστημάτων των Αγορών και των Ιχθυοσκαλών.
- **Δικαιώματα εισόδου στην Αγορά Αθηνών** Έσοδα από έμφορτα οχήματα που εισέρχονται στο χώρο της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών.
- **Τέλος αλιευμάτων.** Ειδικό τέλος καταβαλλόμενο από συναλλασσόμενους στις ιχθυόσκαλες (Κ.Υ.Α. 158825 - ΦΕΚ Β' 628/20.05.2003)
- **Τέλος ιχθυοκιβωτίου:** Τέλος το οποίο επιβάλλεται σε κάθε ιχθυοκιβώτιο με πωληθέντα εντός της ιχθυόσκαλας αλιεύματα, που εξέρχεται από τις ιχθυόσκαλες (Κ.Υ.Α. 158825 - ΦΕΚ Β' 628/20.05.2003)
- **Λοιπά:** Έσοδα από διάφορες πωλήσεις υπηρεσιών.
- **Πωλήσεις προϊόντων:** αφορά κυρίως πωλήσεις πάγου από τις Ιχθυόσκαλες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί την αποδοτικότητα κάθε τομέα βάσει των πραγματοποιηθέντων πωλήσεων και των μικτών αποτελεσμάτων του.

Οποιαδήποτε άλλη πληροφορία διαθέσιμη στο Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογείται με τρόπο συνεπή με την μέθοδο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

3.1.23 Βάση Ενοποίησης

Κάθε συνένωση επιχειρήσεων λογιστικοποιείται με την εφαρμογή της μεθόδου απόκτησης. Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε υπολογιζόμενο κατά την ημερομηνία της απόκτησης στην εύλογη αξία και του ποσού των τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών (προηγούμενως δικαιωμάτων μειοψηφίας) στον αποκτώμενο. Για κάθε συνένωση επιχειρήσεων, ο αποκτών υπολογίζει τις μη ελέγχουσες συμμετοχές επί του αποκτώμενου σε αναλογία επί των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων του αποκτώμενου. Τα έξοδα κατά την απόκτηση καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ο Όμιλος θα εκτιμήσει τα αποκτώμενα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις προκειμένου για τη κατάλληλη ταξινόμησή τους και προσδιορισμό τους σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, τις οικονομικές περιστάσεις και τις σχετικές συνθήκες κατά την ημερομηνία απόκτησης. Σε συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σταδιακά, ο Όμιλος θα επιμετρήσει εκ νέου τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγούμενως στον αποκτώμενο στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης με τη διαφορά να μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα θα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που κρίνεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή παθητικού, θα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης, δεν θα επιμετράται εκ νέου έως ότου ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιηθεί στην καθαρή θέση.

Η υπεραξία αρχικά αποτιμάται στο κόστος ως το υπερβάλλον του ανταλλάγματος που μεταβιβάζεται συν το ποσό που αναγνωρίζεται ως μη ελέγχουσα συμμετοχή επί των καθαρών αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων που αποκτώνται και των αναληφθέντων υποχρεώσεων.

Η υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση νέων θυγατρικών εταιρειών απεικονίζεται χωριστά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κάθε χρόνο διενεργείται έλεγχος της υπεραξίας για τυχόν απομείωση η οποία μειώνει το αρχικό ποσό όπως αυτό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά τον υπολογισμό των κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από την πώληση συμμετοχών, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν υπεραξία, της προς πώληση εταιρείας.

Για την ευχερέστερη διεκπεραίωση των ελέγχων απομείωσης (impairment test), το ποσό της υπεραξίας κατανέμεται σε μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών. Κάθε μία από τις μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών απεικονίζει τις επενδύσεις του Ομίλου.

Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία απόκτησης μίας εταιρείας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε προκύπτει αρνητική υπεραξία (έσοδο) η οποία καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Υφίστανται διάφοροι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι κυριότεροι εκ των οποίων είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος μεταβολής τιμών και ο κίνδυνος επιτοκίου. Οι πολιτικές διαχείρισης των κινδύνων της Εταιρείας έχουν ως στόχο την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική θέση και απόδοσή της.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας και περιλαμβάνει την αναγνώριση, υπολογισμό και περιορισμό των χρηματοοικονομικών κινδύνων σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας.

4.1 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς το σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ.

4.2 Κίνδυνος τιμής

Η εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών ακινήτων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, οι οποίες περιλαμβάνονται στην κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα. Ο σχετικός κίνδυνος περιορίζεται λόγω της μεγάλης ζήτησης για μίσθωση των ακινήτων από μισθωτές, του ειδικού καθεστώτος μισθώσεων και από το γεγονός ότι οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία είναι μακροπρόθεσμου επενδυτικού ορίζοντα με σκοπό την αποκόμιση οικονομικού οφέλους μέσω της μισθώσεώς τους.

4.3 Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχει έντοκα στοιχεία ενεργητικού και συνεπώς το εισόδημα και οι λειτουργικές ταμειακές ροές της εξαρτώνται από τις αλλαγές στην αγορά των επιτοκίων. Η εταιρεία έχει μηδενική έκθεση σε δανεισμό, συνεπώς δεν υφίσταται τέτοιου είδους κίνδυνος. Η διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες της εταιρείας.

4.4 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τη μη εκπλήρωση συμβατικών υποχρεώσεων πελάτη ή τρίτου σε συναλλαγή χρηματοοικονομικού μέσου. Η εξασφάλιση των απαιτήσεων περιορίζεται από την ευρεία διασπορά της πελατειακής βάσης. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για το περιορισμό τους.

4.5 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και πιστωτικών ορίων τραπεζικών χορηγήσεων.

4.6 Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 η εταιρεία είχε κέρδη 46 χιλ. από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Η εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

4.7 Επισφάλειες από μισθωτές

Οι απαιτήσεις θα επηρεαστούν αρνητικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο η εταιρεία έχει ένα χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται από εκατοντάδες επιχειρήσεις και αυτό εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τα υποχρεώσεις τους.

4.8 Έκθεση κινδύνου σε τράπεζες

Ο Όμιλος έχει χρηματικά διαθέσιμα κατατεθειμένα στις τράπεζες ποσού 20.760.449,95 ευρώ καθώς και 2.740.000,00 ευρώ σε τραπεζικά ομόλογα, δηλαδή το 29,55% του ενεργητικού του Ομίλου. Η πολιτική του Ομίλου είναι η μεγαλύτερη δυνατή διασπορά των παραπάνω χρηματικών διαθεσίμων στις σημαντικότερα χρηματοοικονομικά ιδρύματα της χώρας.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

Η διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις προκειμένου να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές και κανόνες σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και εν εξελίξει καταστάσεων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις και παραδοχές επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανakλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τη φύση και το επίπεδο των σχετικών συναλλαγών και γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες έχουν ως ακολούθως:

Διαχείριση εγκαταστάσεων Ιχθυοσκαλών

Η εταιρεία έχει την διαχείριση και λειτουργία των ιχθυοσκαλών που λειτουργούν ως υποκαταστήματα της. Οι εγκαταστάσεις των ιχθυοσκαλών αποτελούν χερσαίες λιμενικές ζώνες και σύμφωνα με το νόμο 2971/2001 (Α 285) όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και έχουν παραχωρηθεί για χρήση και εκμετάλλευση σε Οργανισμούς – ΑΕ πχ. Λιμενικά Ταμεία κ.λ.π. Ο Ο.Κ.Α.Α Α.Ε διαθέτει τη χρήση με ή χωρίς ανταλλάγματα στα πλαίσια του νόμου και της πολιτικής του εκάστοτε φορέα διαχείρισης και είναι υποχρεωμένος να διαθέτει παραχωρητήρια συμβόλαια για τη φορολογική δραστηριότητα και υπόσταση των υποκαταστημάτων του.

Η αξία χρήσης των εγκαταστάσεων αυτών δεν έχει αποτιμηθεί και δεν εμφανίζεται στις παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις.

Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το Δ.Λ.Π. 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους. Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη της Εταιρείας για τους φόρους εισοδήματος απαιτείται ουσιαστική αντίληψη των ανωτέρω. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τον φορολογικό έλεγχο είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στην χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία και ο Όμιλος απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεών του όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη εκάστης απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας των σχηματισμένων προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων σε συνάρτηση με την πιστωτική της πολιτική και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

Απομείωση ενσώματων παγίων στοιχείων

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσεως, η Διοίκηση εκτιμά τις μελλοντικές ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή την μονάδα ταμειακής ροής και επιλέγει τον κατάλληλο συντελεστή προεξόφλησης για να υπολογίσει την παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών

Εκτιμήσεις εύλογης αξίας

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής και πολιτικής συγκυρίας στη χώρα μας, οι μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και η εκτίμηση αυτών, προσδιορίζονται υπό συνθήκες αβεβαιότητας. Το γεγονός αυτό ενδεχόμενα να επηρεάσει σημαντικά τα μεγέθη των Οικονομικών Καταστάσεων. Η διοίκηση απευθύνεται ετησίως σε ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές για τον προσδιορισμό του εύρους των εύλογων αξιών.

Προβλέψεις για εκκρεμείς δίκες

Η Εταιρεία και ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις για εκκρεμείς δίκες για το ποσό που πιθανολογείται ότι η κατάληξη δε θα είναι ευνοϊκή για αυτήν. Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας των σχηματισμένων προβλέψεων αφού λάβει υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας.

6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στο ακόλουθο πίνακα ο οποίος δεν διαφοροποιείται για την Εταιρεία και τον Όμιλο:

	<i>Γήπεδα - Οικόπεδα</i>	<i>Κτίρια και τεχνικά έργα</i>	<i>Μηχανήματα & λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός</i>	<i>Μεταφορικά μέσα</i>	<i>Έπιπλα και λοιπός Εξοπλισμός</i>	<i>Σύνολο</i>
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>						
Αξία κτήσης 31.12.2020	929.020,20	852.536,78	4.336.525,86	267.769,88	1.445.492,58	7.831.345,30
						0,00
Αξία κτήσης 01.01.2021	929.020,20	852.536,78	4.336.525,86	267.769,88	1.445.492,58	7.831.345,30
Προσθήκες χρήσης 2021		66.195,25	5.562,63	0,00	121.933,81	193.691,69
Μειώσεις χρήσης 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αξία κτήσης 31.12.2021	929.020,20	918.732,03	4.342.088,49	267.769,88	1.567.426,39	8.025.036,99
Αποσβέσεις 31.12.2020	0,00	132.866,95	3.967.102,84	231.604,71	1.233.217,18	5.564.791,68
Προσθήκες χρήσης 2021	0,00	35.668,13	77.819,10	12.189,99	107.068,03	232.745,25
Μειώσεις χρήσης 2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις 31.12.2021	0,00	168.535,08	4.044.921,94	243.794,70	1.340.285,21	5.797.536,93
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2021	929.020,20	750.196,95	297.166,55	23.975,18	227.141,18	2.227.500,06
Αξία κτήσης 31.12.2021	929.020,20	918.732,03	4.342.088,49	267.769,88	1.567.426,39	8.025.036,99
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2022	0,00	46.035,00	192,77	29.900,00	59.424,99	135.552,76
Αξία κτήσης 31.12.2022	929.020,20	964.767,03	4.342.281,26	297.669,88	1.626.851,38	8.160.589,75
Αποσβέσεις 31.12.2021	0,00	168.535,08	4.044.921,94	243.794,70	1.340.285,21	5.797.536,93
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2022	0,00	37.509,54	77.693,30	15.570,00	95.344,06	226.116,90
Μειώσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις 31.12.2022	0,00	206.044,62	4.122.615,24	259.364,70	1.435.629,27	6.023.653,83
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2022	929.020,20	758.722,41	219.666,02	38.305,18	191.222,11	2.136.935,92

Επί των παγίων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ή άλλα εμπράγματα βάρη.

7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι «Επενδύσεις σε ακίνητα» επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

Πρακτική του κλάδου της εκμετάλλευσης – μίσθωσης ακινήτων είναι τα «Επενδυτικά ακίνητα» να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ώστε η οικονομική πληροφόρηση να είναι πιο αξιόπιστη.

Η διοίκηση της εταιρείας ανέθεσε με εντολή της, την 3/1/2023, την μελέτη εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων στην Κεντρική Αγορά Αθηνών και Πάτρας για την χρήση 31.12.2022 στην εταιρεία PEPPER ASSET MANAGEMENT ΑΕ, η οποία πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών –Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 10, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α' 107).

Η μελέτη εκπονείται και συντάσσεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του Βρετανικού Ινστιτούτου Εμπειρογνομόνων (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS Valuation – Global Standards 2021), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020, 9th Edition) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα της IVSC (International Valuation Standards Council, 2021).

Θεωρείται ότι το τρέχον μίσθωμα των υπό εκτίμηση χώρων είναι εύλογο και ότι ταυτίζεται με το αγοραίο. Συνεπώς, για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των μισθωμένων και κενών χώρων θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Approach – Direct Capitalization Method).

Βάσει της μεθόδου Εισοδήματος υπολογίζεται η μισθωτική αξία του ακινήτου κατ' έτος σύμφωνα με τα τρέχοντα μισθώματα, η οποία στη συνέχεια "κεφαλαιοποιείται" με επιλεγμένο συντελεστή απόδοσης (All Risks Yield- ARY). Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων υπολογίζεται η μισθωτική αξία των κενών / ιδιοχρησιμοποιούμενων χώρων κατ' έτος (σύμφωνα με στοιχεία της κτηματαγοράς από πρόσφατες μισθώσεις). Η διαδικασία υπολογισμού παρουσιάζεται ως ακολούθως:

ΚΑΑ Ρέντη

Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η Εύλογη Αξία (Fair Value) σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 (ΕΕΠ 2) και το πρότυπο VPS 4 παρ. 7 του RICS Valuation – Global Standards 2022. Στην παρούσα εκτίμηση, η εύλογη αξία του οικοπέδου υπολογίζεται βάσει των γειτονικών άρτιων και οικοδομήσιμων ασκεπών ιδιοκτησιών με χρήση γης βιοτεχνική. Βάσει των παραδοχών προκύπτει εύλογος Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (ARY) που κυμαίνεται από 9,50% έως 10,00% (ανάλογα της κατηγορίας) για γραφεία της Διοίκησης, την Αγορά του Καταναλωτή, και τα καταστήματα της Κρεαταγοράς και των Οπωροκηπευτικών και λοιπών χώρων.

ΚΑ Πάτρας

Βάσει των γενικών παραδοχών προκύπτει εύλογος Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (ARY) 9,50%

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής και πολιτικής συγκυρίας για την χώρα μας, η έκθεση έχει εκπονηθεί με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο VPGA 10 του «RICS Valuation – Professional Global 2022» που αναφέρεται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας.

Με βάση τις εκτιμήσεις των ορκωτών εκτιμητών παραθέτουμε διαχρονικό πίνακα μελέτης εύλογης αξίας ακινήτων (Pepper Asset Management A.E.). Σημειώνουμε ότι έχει συμπεριληφθεί και η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων:

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Οικόπεδο Ρέντη	28.140.323,62	28.356.000,00	27.935.000,00
Κτιριακές εγκαταστάσεις Ρέντη	19.588.676,38	19.317.000,00	19.696.000,00
Οικόπεδα Πάτρα	2.592.063,46	2.628.000,00	2.545.000,00
Κτιριακές Εγκαταστάσεις Πάτρα	537.936,54	491.000,00	513.000,00
Συνολικές Εύλογες αξίες Ακινήτων	50.859.000,00	50.792.000,00	50.689.000,00
Μείον εύλογη αξία Ιδιοχρησ. ακινήτων	1.634.882,79	1.630.445,00	1.618.695,50
Εύλογη αξία Επενδυτικών ακινήτων	49.224.117,21	49.161.555,00	49.070.304,50

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου δεν υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων .

-Στις ανωτέρω αξίες δεν περιλαμβάνονται οι αξίες χρήσης της διαχείρισης των Ιχθυοσκαλών που λειτουργούν ως υποκαταστήματα. Η αξία χρήσης των εγκαταστάσεων αυτών δεν έχει αποτιμηθεί και δεν εμφανίζεται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

-Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων

Η κίνηση του κονδυλίου έχει ως εξής.

<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	<i>Επενδύσεις σε Ακίνητα</i>
Καθαρή λογιστική αξία 01.01.2021	49.070.304,50
Προσθήκες χρήσης 2021	34.023,44
Κέρδη από επανεκτίμηση	57.227,06
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	49.161.555,00
Καθαρή λογιστική αξία 01.01.2022	49.161.555,00
Προσθήκες χρήσης 2022	16.220,00
Κέρδη από επανεκτίμηση	46.342,21
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	49.224.117,21

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα Άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στο ακόλουθο πίνακα ο οποίος δεν διαφοροποιείται για την Εταιρεία και τον Όμιλο:

<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	<i>Λογισμικά προγράμματα</i>
Αξία κτήσης 01.01.2021	922.321,27
Προσθήκες χρήσης 2021	0,00
Μειώσεις χρήσης 2021	0,00
Αξία κτήσης 31.12.2021	922.321,27
Αποσβέσεις 01.01.2021	922.320,07
Προσθήκες χρήσης 2021	0,00
Μειώσεις χρήσης 2021	0,00
Αποσβέσεις 31.12.2021	922.320,07
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2021	1,20
Αξία κτήσης 01.01.2022	922.321,27
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2022	2.990,68
Μειώσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	0,00
Αξία κτήσης 31.12.2022	925.311,95
Αποσβέσεις 01.01.2022	922.320,07
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2022	996,79
Μειώσεις περιόδου 1.1-31.12.2022	0,00
Αποσβέσεις 31.12.2022	923.316,86
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2022	1.995,09

9. Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα Δικαιώματα χρήσης παγίων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα ο οποίος δεν διαφοροποιείται για την Εταιρεία και τον Όμιλο:

Δικαιώματα χρήσης παγίων	31.12.2022	31.12.2021
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>		
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	298.240,18	104.249,20
Προσθήκες	222.743,30	276.363,03
Αποσβέσεις Χρήσης	(120.798,40)	(82.372,05)
Υπόλοιπο περιόδου	400.185,08	298.240,18

10. Επενδύσεις σε θυγατρικές

Επενδύσεις σε θυγατρικές	Όμιλος		Εταιρεία	
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αξία κτήσης	0,00	0,00	221.985,00	221.985,00
Σωρευτικές προβλέψεις	0,00	0,00	(91.724,88)	(88.660,79)
Σύνολο	0,00	0,00	130.260,12	133.324,21

Η ανάλυση των σωρευτικών προβλέψεων είναι οι ακόλουθη:

Προβλέψεις	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	0,00	88.642,79	80.318,19
χρήσεως				
Σχηματισθείσες	0,00	0,00	3.082,09	8.324,60
προβλέψεις				
Σύνολο	0,00	0,00	91.724,88	88.642,79

Ο Ο.Κ.Α.Α. έχει ιδρύσει τις παρακάτω θυγατρικές:

Α) «Ο.Κ.Α.Α. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» με έδρα Αγ. Ιωάννη Ρέντη με ποσοστό συμμετοχής 100% και της οποίας ο σκοπός είναι η κατασκευή και εκμετάλλευση επενδύσεων στο χώρο των –ανανεώσιμων- κυρίως πηγών ενέργειας. Η εταιρεία κατά το 2022 δεν έχει δραστηριότητα .

Β) «Ε.Π.Ο.Κ.Α.Α. ΑΕ» με έδρα Αγ. Ιωάννη Ρέντη με ποσοστό συμμετοχής 100% και της οποίας ο σκοπός είναι η ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου στο χώρο της Αγοράς του Ρέντη. Η εταιρεία κατά το 2022 δεν έχει δραστηριότητα .

Επωνυμία Εταιρείας	Έτος Σύστασης	Χώρα	Περιγραφή δραστηριότητας	Μετοχικό κεφάλαιο	% συμμετοχής 2022	% συμμετοχής 2021
Ο.Κ.Α.Α ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	2013	ΕΛΛΑΔΑ	κατασκευή & εκμετάλλευση στο χώρο των ανανεώσιμων πηγών	60.000,00	100%	100%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε	2015	ΕΛΛΑΔΑ	ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου στο χώρο της Αγοράς του Ρέντη	161.985,00	100%	100%

Από τον έλεγχο της απομείωσης των συμμετοχών προέκυψε ζημιά η οποία επιβαρύνει τα αποτελέσματα κατά το ποσό 3.064,09 και 8.342,60 για τις χρήσεις 2022 και 2021 αντίστοιχα (σημ. 32) .

11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

Στις 25/1/2016 συστάθηκε η Κοινοπραξία με την επωνυμία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.-ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ», με ΑΦΜ 997566006 και αριθμό στο ΓΕΜΗ 137640407000. Ο σκοπός της κοινοπραξίας είναι η συμμετοχή στο διαγωνισμό ΕΠ 1 Επισιτιστικής και Βασικής Συνδρομής για το Ταμείο Ευρωπαϊκής Βοήθειας για τους άπορους. Το κεφάλαιο της κοινοπραξίας είναι μηδενικό, η οποία διαγράφηκε από τα μητρώα του ΓΕΜΗ στις 17/2/2022 (ΚΑΚ 2797431).

Εντός του Δεκεμβρίου του 2022 ολοκληρώθηκε έλεγχος ΦΠΑ και Εισοδήματος για τα έτη 2016,2017 από το 2^ο Ελεγκτικό Κέντρο Αττικής της ΑΑΔΕ ο οποίος δεν ανέδειξε ευρήματα και διαφορές.

12. Λοιπές επενδύσεις

Λοιπές Επενδύσεις		
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	31.12.2022	31.12.2021
Συνεταιριστικά Μερίδια	49.994,00	49.994,00
Μείον προβλέψεις/απομειώσεις	0,00	0,00
Αναστροφή προβλέψεων	0,00	0,00
Σύνολο	49.994,00	49.994,00

Το ανωτέρω ποσό αφορά συμμετοχή της εταιρείας στην Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων με 3.572 συνεταιριστικά μερίδια ονομαστικής αξίας 49.994,00 ευρώ.

13. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβέσιμο κόστος

Ο ΟΜΙΛΟΣ-Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος	31.12.2022	ΟΜΟΛΟΓΟ ΤΡΑΠΕΖΗΣ	ΟΜΟΛΟΓΟ ΤΡΑΠΕΖΗΣ	31.12.2021	ΟΜΟΛΟΓΟ ΤΡΑΠΕΖΗΣ	ΟΜΟΛΟΓΟ ΤΡΑΠΕΖΗΣ
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>		<i>Β</i>	<i>Γ</i>		<i>Β</i>	<i>Γ</i>
Υπόλοιπο έναρξη χρήσης	2.654.048,99	1.205.528,75	1.448.520,24	2.635.135,24	1.196.911,00	1.438.224,24
Αγορά νέου ομολόγου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πώληση ομολόγου	0,00			0,00		
Απομείωση που καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναστροφή απομείωσης που καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων	18.913,75	8.617,75	10.296,00	18.913,75	8.617,75	10.296,00
Υπόλοιπο λήξη χρήσης	2.672.962,74	1.214.146,50	1.458.816,24	2.654.048,99	1.205.528,75	1.448.520,24

Η Διοίκηση της εταιρείας, σύμφωνα με την υπ' αρ. 167/25-10-19 προέβη στην αγορά ομολόγου μειωμένης εξασφάλισης, αξίας ενός εκατομμυρίου διακόσιες σαράντα χιλιάδες ευρώ (1.240.000,00), εκδόσεως

Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων, διάρκειας επτά (7) ετών, με ετήσιο επιτόκιο 5,30%. Το παραπάνω ομόλογο εκδόθηκε την 31/10/2019 και θα λήξει την 31/10/2026.

Τέλος η Διοίκηση της εταιρείας, σύμφωνα με την υπ' αρ. 205/28-12-2020 προέβη στην αγορά ομολόγου μειωμένης εξασφάλισης, αξίας ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (1.500.000,00), εκδόσεως Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων, διάρκειας επτά (7) ετών, με ετήσιο επιτόκιο 4%. Το παραπάνω ομόλογο εκδόθηκε την 31/12/2020 και θα λήξει την 31/12/2027.

Στην κλειόμενη χρήση διενεργήθηκε αναστροφή απομείωσης των ομολόγων ποσού 18.914,00 ευρώ το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δοσμένες εγγυήσεις	43.029,08	42.969,08	43.029,08	42.969,08
Σύνολο	43.029,08	42.969,08	43.029,08	42.969,08

15. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

Αποθέματα <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	3.891,52	3.343,98	3.891,52	3.343,98
Πρώτες και βοηθητικές ύλες	7.993,95	10.741,06	7.993,95	10.741,06
Σύνολο	11.885,47	14.085,04	11.885,47	14.085,04

Δεν συντρέχει περίπτωση απομείωσης για απαξιωμένα αποθέματα. Το ποσό των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε ως έξοδο κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και περιλαμβάνεται στο κόστος πωληθέντων ανήλθε στο ποσό των ευρώ 88.059,48 (χρήση 2021 ευρώ 85.606,46).

16. Εμπορικές απαιτήσεις και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία

Οι Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

Εμπορικές απαιτήσεις και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
Πελάτες	8.094.053,51	7.552.800,58	8.094.053,51	7.552.800,58
Επιταγές εισπρακτέες-Γραμμάτια εισπρακτέα	1.038.751,92	923.461,17	1.038.751,92	923.461,17
Μείον: Προβλέψεις/απομειώσεις	(6.359.294,82)	(6.131.511,88)	(6.359.294,82)	(6.131.511,88)
Μερικό Σύνολο	2.773.510,61	2.344.749,87	2.773.510,61	2.344.749,87
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	404.977,96	303.063,11	404.977,96	303.063,11
Γενικό Σύνολο	3.178.488,57	2.647.812,98	3.178.488,57	2.647.812,98

Οι Απαιτήσεις από πελάτες είναι τοκοφόρες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει σημαντική διασπορά πωλήσεων και συνεπώς δεν υπάρχουν σημαντικές συγκεντρώσεις του πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από τους πελάτες-μισθωτές ακινήτων είναι απαιτητές κατά μέσο όρο εντός δύο μηνών.

Οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις αναγνωρίζονται σε εξατομικευμένη βάση όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν θα εισπράξουν όλα τα ποσά που προβλέπονται βάση των αρχικών όρων των συμβάσεων ενοικίασης. Ενδείξεις μη εισπραξιμότητας συνιστούν οι σημαντικές χρηματοοικονομικές δυσκολίες των πελατών, και η καθυστέρηση των απαιτήσεων, πέραν του έτους.

Η πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις έχει σχηματιστεί για την ενηλικίωση συγκεκριμένων υπολοίπων πελατών που έχουν ξεπεράσει τα χρονικά περιθώρια που ορίζονται βάσει της πιστωτικής πολιτικής της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει κινηθεί δικαστικά για το σημαντικότερο μέρος των επισφαλειών.

Ο λογαριασμός απαιτήσεων από πελάτες στην περίπτωση τιμολογίων αλιευμάτων 2%, διακανονίζεται συνήθως σε 60 ημέρες. Σε περίπτωση αντικατάστασης επιταγών και καθυστέρησης πληρωμών ή παραλαβής αξιογράφων με λήξη μεγαλύτερη της πιστωτικής πολιτικής των 60 ημερών, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να χρεώσει τόκους στους πελάτες κάνοντας χρήση επιτοκίου υπερημερίας. Στην περίπτωση των ενοικίων, αυτά καταβάλλονται από 1 έως 15 του τρέχοντος μηνός και οι τόκοι υπερημερίας χρεώνονται από την 16^η.

Η Διοίκηση της εταιρείας, με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων της, πιστεύει ότι τα ποσά των προβλέψεων 6.359.294,82 ευρώ (για το 2021 6.131.511,88 ευρώ) κρίνονται επαρκή για την κάλυψη ενδεχόμενων ζημιών που θα προκύψουν από την μη είσπραξη απαιτήσεων.

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση της κίνησης των προβλέψεων/απομειώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας και έχει ως εξής:

Προβλέψεις	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	6.131.511,88	6.060.016,96	6.131.511,88	6.060.016,96
Πρόβλεψη επισφαλειών που χρησιμοποιήθηκε μέσα στη χρήση	0,00	(39.847,43)	0,00	(39.847,43)
Πρόβλεψη επισφαλών πελατών τρέχουσας χρήσης	257.064,95	142.957,56	257.064,95	142.957,56
Ποσά που ανακτήθηκαν κατά τη τρέχουσα χρήση	(29.282,01)	(31.615,21)	(29.282,01)	(31.615,21)
Σύνολο	6.359.294,82	6.131.511,88	6.359.294,82	6.131.511,88

17. Λοιπές Απαιτήσεις

Εμπορικές απαιτήσεις και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ				
Χρεώστες διάφοροι	945.141,75	483.604,63	945.139,26	481.728,54
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	7.527,09	7.437,83	7.527,09	7.437,83
Έξοδα επομένων χρήσεων	80.042,43	167.830,85	80.042,43	167.830,85
Μερικό Σύνολο	1.032.711,27	658.873,31	1.032.708,78	656.997,22

Στους Χρεώστες διάφοροι περιλαμβάνεται η μειωμένη προκαταβολή φόρου εισοδήματος ποσού 239.381,44 ευρώ καθώς και προκαταβολές προμηθευτών ποσού 380.031,56 ευρώ.

18. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ				
Ταμείο	32.608,69	37.483,48	32.608,69	37.483,48
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	20.727.841,26	20.131.237,48	20.597.583,63	19.999.789,36
Σύνολο	20.760.449,95	20.168.720,96	20.630.192,32	20.037.272,84

Οι καταθέσεις όψεως αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που παρουσιάζονται στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι λογαριασμοί καταθέσεων όψεως είναι εκφρασμένοι σε ευρώ και τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια, ανάλογα με το ύψος των καταθέσεων. Η τρέχουσα αξία των καταθέσεων όψεως προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία λόγω των κυμαινόμενων επιτοκίων και των βραχυπρόθεσμων λήξεων τους. Τα έσοδα από τόκους τραπεζικών καταθέσεων όψεως ανήλθαν σε € 21.179,52 και € 14.453,57 για τις χρήσεις 2022 και 2021 αντίστοιχα και συμπεριλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις συνημμένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος (σημ. 35) .

19. Μετοχικό κεφάλαιο

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας:

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο έναρξης 31.12.2021	7.533.413,00	5,00	37.667.065,00
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0,00	0,00	0,00
Μεταβολές περιόδου 1.1.-31.12.2022	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης 31.12.2022	7.533.413,00	5,00	37.667.065,00

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαιρείται σε 7.533.413 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 5,00 ευρώ ανά μετοχή.

Μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας με βάση το Ν. 4389/2016, και το αρ. 380 του Ν. 4512/2018.

20. Αποθεματικά και Αποτελέσματα εις νέον

Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Αποθεματικά <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Τακτικό αποθεματικό	801.754,40	700.151,08	801.754,40	700.151,08
Αποθεματικό από Ακίνητα ληφθέντα με δωρεά	13.939.512,18	13.939.512,18	13.939.512,18	13.939.512,18
Αφορολόγητα αποθεματικά	182.365,25	182.365,25	182.365,25	182.365,25
Σύνολο	14.923.631,83	14.822.028,51	14.923.631,83	14.822.028,51

Αποτελέσματα εις Νέον <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Αποτέλεσμα εις Νέον	12.067.429,33	11.439.057,04	12.067.429,33	11.442.741,36
Σύνολο	12.067.429,33	11.439.057,04	12.067.429,33	11.442.741,36

Το ποσό του υπολοίπου των κερδών εις νέον που έχει φορολογηθεί και ως εκ' τούτου είναι εφικτή η διανομή του ανέρχεται για την 31.12.2022 στο ποσό των 2.278.529,85 ευρώ.

21. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις)

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, ο φορολογικός συντελεστής που εφαρμόζεται στις νομικές οντότητες (Α.Ε) για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε 22%

Ο φόρος εισοδήματος που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας έχει ως εξής:

Φόρος εισοδήματος <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος	510.670,85	318.045,47
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	0,00	(206.332,77)
Αναβαλλόμενος φόρος έξοδο / (έσοδο)	210.679,74	305.079,88
Σύνολο	721.350,59	416.792,58

Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος υποβάλλονται σε ετήσια βάση, αναπροσαρμόζοντας τα λογιστικά κέρδη με τις λογιστικές (οριστικές και προσωρινές) διαφορές της δήλωσης. Τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς δεν θεωρούνται οριστικά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές

δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών, χρησιμοποιώντας το φορολογικό συντελεστή που θα ισχύει κατά την χρήση που ένα περιουσιακό στοιχείο πραγματοποιείται ή μια υποχρέωση διακανονίζεται.

Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2022	Κίνηση Περιόδου στα Αποτελέσματα	Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	Υπόλοιπο λήξης 31.12.2022
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
<u>-Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</u>				
Ασώματα πάγια	5.777,57	(2.732,13)	0,00	3.045,44
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	19.505,37	674,10	0,00	20.179,47
Πελάτες και λοιπες απαιτήσεις	824.858,03	(4.161,02)	0,00	820.697,01
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από τη υπηρεσία	57.731,49	15.712,21	(19.398,22)	54.045,48
Επιχορηγήσεις επενδύσεων	312.098,71	(8.421,47)	0,00	303.677,24
Σύνολο (α)	1.219.971,17	1.071,69	(19.398,22)	1.201.644,64
<u>-Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</u>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(14.209,60)	(8.516,54)	0,00	(22.726,14)
Δικαιώματα χρήσης παγίων	65.612,84	22.427,88		88.040,72
Ενσώματα πάγια	3.853.809,61	214.167,08	0,00	4.067.976,69
Λοιπές μακρ/σμες υποχρεώσεις	(54.760,17)	(16.326,99)	0,00	(71.087,16)
Σύνολο (β)	3.850.452,68	211.751,43	0,00	4.062.204,11
Καθαρό υπόλοιπο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) στις οικονομικές καταστάσεις (α) - (β)	(2.630.481,51)	(210.679,74)	(19.398,22)	(2.860.559,47)

Χρεωστικά και πιστωτικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού και οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αφορούν σε φόρους εισοδήματος εισπραττόμενους από την ίδια φορολογική αρχή.

22. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας καλύπτονται από τα κρατικά ασφαλιστικά ταμεία. Ο κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει ένα ποσοστό του μηνιαίου μισθού του στα ασφαλιστικά ταμεία, και η Εταιρεία να καταβάλλει επίσης ένα ποσοστό. Με τη συνταξιοδότηση τα ασφαλιστικά ταμεία καταβάλλουν στον εργαζόμενο ότι δικαιούται. Τα κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα αντιμετωπίζονται ως ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών για την Εταιρεία η οποία καταχωρεί τις εισφορές του σαν έξοδο στη χρήση που αφορούν.

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές τους, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία, δεν δικαιούνται αποζημίωση. Η οφειλόμενη αποζημίωση, σε περίπτωση συνταξιοδότησης, είναι ίση με 40% του ποσού που θα καταβαλλόταν σε περίπτωση απόλυσης άνευ αιτίας, η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ποσό των 15.000,00.

Η πολιτική αποζημιώσεων της Εταιρείας βασίζεται στις διατάξεις του Ν.2112/1920, του Ν.4093/2012, καθώς και του Ν.4808/2021. Πιο συγκεκριμένα:

- στην κανονική συνταξιοδότηση, αποδίδεται το 40% της κλίμακας και
- στην οικειοθελή αποχώρηση, πρόωρη συνταξιοδότηση, θάνατο ή στην περίπτωση συνταξιοδότησης λόγω αναπηρίας δεν παρέχεται αποζημίωση.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία εφαρμόζει το ανώτατο όριο στον μηνιαίο συντάξιμο μισθό όπως ορίζεται στο παράρτημα. Επίσης, η Εταιρεία εφαρμόζει το Ν.4093/2012. Η Εταιρεία δεν παρέχει στους εργαζομένους της κάποιο επιπλέον πρόγραμμα καθορισμένων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία, πέραν αυτών που προκύπτουν από την παραπάνω νομοθεσία. Επομένως, πέραν της συνταξιοδότησης δεν τηρείται πρόβλεψη για άλλα αίτια εξόδου. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία εφαρμόζει ανώτατο όριο στην παροχή ίσο με 15.000 €.

Τέλος για ορισμένους εργαζομένους ισχύουν οι διατάξεις του Ν.103/1975 και η παροχή τους ισούται με 60%* (Μ.Ο. μισθών 5ετίας έως και την 31/12/2013) * έτη ασφάλισης έως 31/12/2013. Για τις περιπτώσεις αυτές, δεν έχει εφαρμοστεί η απόφαση του Μαΐου 2021 του Συμβουλίου των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), σύμφωνα με την παράγραφο 4.4.6 των διευκρινιστικών οδηγιών του ΣΟΕΛ από 13/1/2022.

Η πρόβλεψη για αποζημίωση του προσωπικού, λόγω εξόδου από την υπηρεσία, αντιμετωπίζεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ως ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και βασίζεται σε ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη.

Οι πίνακες που παρατίθεται παρακάτω απεικονίζουν την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού που παρουσιάζονται στη συνημμένη Κατάσταση χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς και την σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα και στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης που καταχωρήθηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	31/12/2022	31/12/2021
Ποσά προς αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	34.496,99	37.073,28
Δαπάνη τόκου	3.449,60	4.869,29
Κόστος προϋπηρεσίας	-	-
Κόστος διακανονισμών/περικοπών/ειδικών περιπτώσεων	70.541,47	41.367,87
Δαπάνη προς καταχώρηση στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά το τέλος της χρήσης	108.488,06	83.310,44
Λοιπά συνολικά έσοδα (OCI)		
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	(67.001,74)	4.698,09
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω δημογραφικών παραδοχών	-	-
Λοιπές προσαρμογές	-	-
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	(21.171,98)	(34.908,53)
Ποσό (κέρδος) ζημιά που καταχωρείται στο OCI κατά το τέλος της χρήσης	(88.173,72)	(30.210,44)

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	34.496,99	37.073,28	34.496,99	37.073,28
Χρηματοοικονομικό Κόστος	3.449,60	4.869,29	3.449,60	4.869,29
Επίδραση Περικοπής/Διακ/σμού/Τερματικές παροχές	70.541,47	41.367,87	70.541,47	41.367,87
Πληρωθείσες αποζημιώσεις	(112.322,35)	(95.494,38)	(112.322,35)	(95.494,38)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	(3.834,29)	(12.183,94)	(3.834,29)	(12.183,94)

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των σχετικών προβλέψεων αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχώρησης παρατίθενται παρακάτω:

Βασικές υποθέσεις:	2022	2021
Επιτόκιο Προεξόφλησης	3,73%	0,45%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,00%	2,00%
Πληθωρισμός	3,00%	1,70%

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της κλειόμενης χρήσης αναλύεται ως ακολούθως:

Αριθμός Προσωπικού	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπάλληλοι	77	89	77	89
	77	89	77	89

23. Έσοδα επομένων χρήσεων (Κρατικές επιχορηγήσεις)

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν σε κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες σχετίζονται με επενδύσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων και αναγνωρίζονται ως έσοδα παράλληλα με την απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων που επιχορηγήθηκαν.

Η κίνηση του εν λόγω λογαριασμού για τον Όμιλο και την Εταιρεία έχει ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	1.645.661,75	1.683.941,17	1.645.661,75	1.683.941,17
Ληφθείσες επιχορηγήσεων χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(38.279,42)	(38.279,42)	(38.279,42)	(38.279,42)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	1.607.382,33	1.645.661,75	1.607.382,33	1.645.661,75

Τα αναπόσβεστα υπόλοιπα των επιχορηγήσεων θα επηρεάσουν θετικά τα αποτελέσματα των επόμενων χρήσεων.

24. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	1.827.764,68	1.704.150,55	1.827.764,68	1.704.150,55
Σύνολο	1.827.764,68	1.704.150,55	1.827.764,68	1.704.150,55

Το σύνολο του λογαριασμού αφορά εγγυήσεις μισθωτών για ενοικίαση καταστημάτων.

25. Προβλέψεις

Στον πίνακα παρουσιάζεται η κίνηση των προβλέψεων για τον Όμιλο που δεν διαφοροποιείται για την Εταιρεία.

Προβλέψεις				
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	<u>Λοιπές διάφορες προβλέψεις</u>	<u>Προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις</u>	<u>Προβλέψεις φόρων</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	0,00	371.807,15	158.626,42	530.433,57
Σχηματισθείσες προβλέψεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν στη χρήση	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	0,00	371.807,15	158.626,42	530.433,57

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά προβλέψεις για διαφορές φορολογικού ελέγχου 158.626,42 ευρώ των φορολογικών Οντοτήτων που ασκούσαν την διαχείριση στις Ιχθυόσκαλες Πειραιά και Θεσσαλονίκη καθώς και προβλέψεις για εκκρεμείς αγωγές από τρίτους ύψους 371.807,15 €.

26. Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις σε προμηθευτές και οι λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Προμηθευτές ,λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	<u>Ο ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
Προμηθευτές	832.732,33	775.122,42	832.732,33	775.122,42
Προκαταβολές πελατών	61.898,01	54.158,53	61.898,01	54.158,53
Έσοδα επόμενων χρήσεων	21.252,92	21.252,92	21.252,92	21.252,92
Σύνολο	915.883,26	850.533,87	915.883,26	850.533,87

Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των λογαριασμών κατανάλωσης της Δ.Ε.Η. (σημ.39).

27. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>Ο ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	4.590,54	5.103,40	4.590,54	5.103,40
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	470.257,95	466.115,51	470.257,95	466.115,51

Βραχ/σμες Υποχρεώσεις Μισθώσεων	104.156,19	81.426,57	104.156,19	81.426,57
Πιστωτές διάφοροι	4.540.585,62	4.516.232,08	4.540.585,62	4.512.547,76
Σύνολο	5.119.590,30	5.068.877,56	5.119.590,30	5.065.193,24

Στους «Πιστωτές διάφορους» περιλαμβάνεται και το υπόλοιπο του λογαριασμού της διαχείρισης των ιχθυοσκαλών ποσού € 4.503.597,03 που προήλθε από την απορρόφηση της εταιρείας **ΕΤΑΝΑΛ Α.Ε.** Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι το υπόλοιπο αυτό αποτελεί το καθαρό ποσό που προκύπτει από το συμψηφισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις των Ιχθυοσκαλών. Καθώς υπάρχει νομικό δικαίωμα για συμψηφισμό και πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό ή για ταυτόχρονο διακανονισμό. Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση του υπολοίπου κατά την 31/12/2022.

Ανάλυση υπολοίπων λογαριασμών Διαχείρισεως Ιχθυοσκαλών Δημοσίου.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ιχθυόσκαλα Πειραιά	20.012.355,60	19.990.144,46
Ιχθυόσκαλα Καβάλας	2.744.275,83	2.742.066,66
Ιχθυόσκαλα Θεσ/νίκη	158.597,19	158.765,25
Σύνολο πιστωτικών υπολοίπων	22.915.228,62	22.890.976,37
Ιχθυόσκαλα Πάτρας	4.861.269,02	4.861.112,02
Ιχθυόσκαλα Χαλκίδας	2.075.582,57	2.074.958,57
Ιχθυόσκαλα Χίου	2.904.323,74	2.904.323,74
Ιχθυόσκαλα Αλεξανδρούπολης	2.098.707,18	2.098.707,18
Ιχθυόσκαλα Μεσολογγίου	2.588.808,96	2.588.808,96
Ιχθυόσκαλα Καλύμνου	2.316.932,62	2.316.779,62
Ιχθυόσκαλα Πρέβεζας	844.876,87	845.781,55
Ιχθυόσκαλα Χανίων	721.130,63	720.973,63
Σύνολο χρεωστικών υπολοίπων	18.411.631,59	18.411.445,27
 Υπόλοιπο λογαριασμών διαχ/σεως (πιστωτικό)	 4.503.597,03	 4.479.531,10

Η αύξηση του λογαριασμού οφείλεται κυρίως στον καταλογισμό τόκων στο τέλος του έτους

Όλες οι υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμες και ως εκ τούτου δεν απαιτείται προεξόφληση κατά την ημερομηνία των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

28. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι Τρέχουσες φορολογικές του Ομίλου και της Εταιρείας υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Φ.Π.Α.	310.794,53	108.466,91	310.794,53	108.466,91
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού και τρίτων	11.309,97	6.690,34	11.309,97	6.690,34
Εκκαθάριση φόρου εισοδήματος	510.670,85	318.045,47	510.670,85	318.045,47
Λοιποί φόροι	197.042,85	168.339,71	197.042,85	168.339,71
Σύνολο	1.029.818,20	601.542,43	1.029.818,20	601.542,43

29. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Εκμίσθωση ακινήτων στην Αγορά Αθηνών	4.480.805,24	3.875.056,56	4.480.805,24	3.875.056,56
Δικαιώματα εισόδου στην Αγορά Αθηνών	770.172,06	783.110,78	770.172,06	783.110,78
Λοιπά έσοδα Αγοράς Αθηνών	1.931.941,34	1.494.261,04	1.931.941,34	1.494.261,04
Έσοδα από Λαχαναγορά Πατρών	243.014,09	214.950,04	243.014,09	214.950,04
Σύνολο	7.425.932,73	6.367.378,42	7.425.932,73	6.367.378,42

Πωλήσεις Υποκαταστημάτων από Ιχθυόσκαλες <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Εκμίσθωση ακινήτων	1.298.104,28	1.086.392,82	1.298.104,28	1.086.392,82
Τέλος 2%	4.774.381,56	4.585.489,84	4.774.381,56	4.585.489,84
Τέλος επί ιχθυοκιβωτίων	2.378.273,12	2.260.439,02	2.378.273,12	2.260.439,02
Λοιπά έσοδα	856.034,39	622.320,18	856.034,39	622.320,18
Μερικό σύνολο	9.306.793,35	8.554.641,86	9.306.793,35	8.554.641,86
Γενικό Σύνολο 31/12/2022	16.732.726,08	14.922.020,28	16.732.726,08	14.922.020,28

Η μεταβολή οφείλεται στην άρση των περιοριστικών μέτρων του Covid-19 σε παγκόσμιο και εγχώριο επίπεδο. Η Αγορά επανήλθε στην κανονικότητα όπως προ covid εποχή. Ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας κατά το έτος 2022 ανήλθε στο 5,90 % παρά την αυξημένη τάση του πληθωρισμού. Για το έτος 2022 η Ιχθυόσκαλα του Βόλου λειτούργησε πλήρως παρουσιάζοντας επιπλέον τζίρο κατά 243 χιλ. ευρώ.

30. Έξοδα ανά Λειτουργία / Κατηγορία

Τα έξοδα ανά λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας επιμερίζονται ως ακολούθως:

Έξοδα κατά λειτουργία <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος Πωληθέντων	9.109.975,04	8.107.482,17	9.109.975,04	8.107.482,17
Έξοδα διάθεσης	655.859,39	592.646,61	655.859,39	592.646,61
Έξοδα διοίκησης	4.228.057,85	3.989.486,20	4.225.223,29	3.981.401,40
Σύνολο	13.993.892,28	12.689.614,98	13.991.057,72	12.681.530,18

Η ανάλυση των εξόδων κατά κατηγορία του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Έξοδα κατά κατηγορία <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	88.059,48	85.606,46	88.059,48	85.606,46
Έξοδα μισθοδοσίας	2.545.511,16	2.689.892,60	2.545.511,16	2.689.892,60
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.384.999,09	2.300.950,20	2.384.999,09	2.295.750,20
Παροχές τρίτων	6.621.458,92	5.523.011,63	6.621.458,92	5.523.011,63
Φόροι τέλη	1.221.540,21	1.186.047,92	1.219.540,21	1.184.007,92
Λοιπά έξοδα	784.411,33	588.988,87	783.576,77	588.144,07
Αποσβέσεις	347.912,09	315.117,30	347.912,09	315.117,30
Σύνολο	13.993.892,28	12.689.614,98	13.991.057,72	12.681.530,18

Τα έξοδα επιμερίζονται ως εξής:

Εταιρεία χρήση 2022

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΘΕΣΗ
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	88.059,48	88.059,48	0,00	0,00
Έξοδα μισθοδοσίας	2.545.511,16	1.272.755,58	1.018.204,46	254.551,12
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.384.999,09	506.261,19	1.878.737,90	0,00
Παροχές τρίτων	6.621.458,92	5.820.248,27	714.210,08	87.000,57
Φόροι τέλη	1.219.540,21	1.036.609,18	182.931,03	0,00
Λοιπά έξοδα	783.576,77	256.384,04	222.519,12	304.673,61
Αποσβέσεις	347.912,09	129.657,30	208.620,70	9.634,09
ΣΥΝΟΛΟ	13.991.057,72	9.109.975,04	4.225.223,29	655.859,39

Όμιλος χρήση 2022

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΘΕΣΗ
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	88.059,48	88.059,48	0,00	0,00
Έξοδα μισθοδοσίας	2.545.511,16	1.272.755,58	1.018.204,46	254.551,12
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.384.999,09	506.261,19	1.878.737,90	0,00
Παροχές τρίτων	6.621.458,92	5.820.248,27	714.210,08	87.000,57
Φόροι τέλη	1.221.540,21	1.036.609,18	184.931,03	0,00
Λοιπά έξοδα	784.411,33	256.384,04	223.353,68	304.673,61
Αποσβέσεις	347.912,09	129.657,30	208.620,70	9.634,09
ΣΥΝΟΛΟ	13.993.892,28	9.109.975,04	4.228.057,85	655.859,39

Και τα αντίστοιχα ποσά για το 2021 είναι τα ακόλουθα:

Εταιρεία χρήση 2021

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΘΕΣΗ
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	85.606,46	85.606,46	0,00	0,00
Έξοδα μισθοδοσίας	2.689.892,60	1.344.946,30	1.075.957,04	268.989,26
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.295.750,20	487.172,84	1.808.577,36	0,00
Παροχές τρίτων	5.523.011,63	4.825.961,06	615.765,57	81.285,00
Φόροι τέλη	1.184.007,92	1.006.406,73	177.601,19	0,00
Λοιπά έξοδα	588.144,07	230.900,52	125.578,00	231.665,55
Αποσβέσεις	315.117,30	126.488,26	177.922,24	10.706,80
ΣΥΝΟΛΟ	12.681.530,18	8.107.482,17	3.981.401,40	592.646,61

Όμιλος χρήση 2021

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΘΕΣΗ
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	85.606,46	85.606,46	0,00	0,00
Έξοδα μισθοδοσίας	2.689.892,60	1.344.946,30	1.075.957,04	268.989,26
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.300.950,20	487.172,84	1.813.777,36	0,00
Παροχές τρίτων	5.525.051,63	4.825.961,06	617.805,57	81.285,00
Φόροι τέλη	1.184.852,72	1.006.406,73	178.445,99	0,00
Λοιπά έξοδα	588.144,07	230.900,52	125.578,00	231.665,55
Αποσβέσεις	315.117,30	126.488,26	177.922,24	10.706,80
ΣΥΝΟΛΟ	12.689.614,98	8.107.482,17	3.989.486,20	592.646,61

- Οι παροχές τρίτων αυξήθηκαν κατά 19,88 %. Η μεταβολή οφείλεται στην αύξηση του κόστους ενέργειας κατά 1.088 χιλ. ευρώ .
- Τα διάφορα έξοδα αυξήθηκαν κατά 33,33%. Η μεταβολή κυρίως στην αυξημένη συμμετοχή σε εκθέσεις το 2022 σε σχέση με το 2021.

31. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Διάφορα έσοδα πωλήσεων	32.860,35	91.602,67	32.860,35	91.602,67
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων στοιχείων	38.279,42	38.279,42	38.279,42	38.279,42
Λοιπά έσοδα	107.342,04	69.063,80	107.342,04	69.062,18
Σύνολο	178.481,81	198.945,89	178.481,81	198.944,27

32. Απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού

Η απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

Απομείωση αξίας στοιχείων Ενεργητικού <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Απομείωση αξίας συμμετοχής σε θυγατρική επιχ/ση	0,00	0,00	(3.064,09)	(8.342,60)
Σύνολο	0,00	0,00	(3.064,09)	(8.342,60)

Το ανωτέρω ποσό αφορά την ζημιά που προέρχεται από την απομείωση των συμμετοχών στις θυγατρικές επιχειρήσεις που επιβάρυνε τα αποτελέσματα χρήσης (σημ. 10) .

33. (Ζημιές)/Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα με εύλογη αξία

Αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα με εύλογη αξία <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
(Ζημιές)/Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεις σε ακίνητα σε εύλογη αξία	46.342,21	57.227,06	46.342,21	57.227,06
Σύνολο	46.342,21	57.227,06	46.342,21	57.227,06

Το παραπάνω ποσό αφορά το αποτέλεσμα που προέκυψε από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σύμφωνα με την εκτίμηση του ορκωτού εκτιμητή για χρήση.

34. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Προβλέψεις επίδικων και επισφαλών απαιτήσεων	227.782,94	111.342,35	227.782,94	111.342,35
Λοιπά έξοδα και λοιπές προβλέψεις	150.536,67	147.400,75	150.536,67	147.400,75
Σύνολο	378.319,61	258.743,10	378.319,61	258.743,10

Η μεταβολή οφείλεται στον σχηματισμό υψηλότερη πρόβλεψη επισφαλών πελατών κατά 116 χιλ. ήτοι 104% .

35. Χρηματοοικονομικά έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έσοδα <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Τόκοι τραπεζικών καταθέσεων	6.303,54	14.453,57	6.286,97	14.426,29
Τόκοι Ομολόγου	125.719,99	125.689,85	125.719,99	125.689,85
Πιστωτικοί τόκοι πελατών	204.828,82	139.917,22	204.828,82	139.917,22
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	336.852,35	280.060,64	336.835,78	280.033,36

36. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά έξοδα <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Τόκοι	50.201,37	62.142,47	50.201,37	62.142,47
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	112,23	2.279,00	112,23	2.279,00
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	11.924,34	15.529,05	11.678,24	15.242,35
Σύνολο	62.237,94	79.950,52	61.991,84	79.663,82

37. Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Η ανάλυση του Φόρου Εισοδήματος στα Αποτελέσματα Χρήσεως του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Φόρος εισοδήματος		
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος	510.670,85	318.045,47
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	0,00	(206.332,77)
Αναβαλλόμενος φόρος έξοδο / (έσοδο)	210.679,74	305.079,88
Σύνολο	721.350,59	416.792,58

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου επί των κερδών. Η διαφορά έχει ως εξής:

Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	2.882.550,69	2.500.035,28
Συντελεστής φόρου	0,22	0,22
Αναμενόμενη Δαπάνη Φόρου	634.161,15	550.007,76
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	0,00	(206.332,77)
Λοιπές μη εκπιπτόμενες δαπάνες	87.189,44	73.117,59
Πραγματική Δαπάνη Φόρου	721.350,59	416.792,58
Πλέον αναβαλλόμενος φόρος καταλογισμένος στα λοιπά συνολικά έσοδα (B)	19.398,22	8.151,27
Σύνολο	740.748,81	424.943,85

38. Κέρδη ανά μετοχή

Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους		
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο στους μετόχους	2.229.975,61	2.105.301,87
Σταθμισμένος μέσος όρος μετόχων	7.533.413	7.533.413
Κέρδη ανά μετοχή	0,29	0,28

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος που αναλογεί στους μετόχους κοινών μετοχών της μητρικής οικονομικής οντότητας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 29/6/2022 με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021 διένειμε μερίσματα ποσού αξίας 1.500.000 ευρώ.

39. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης 1/1/2021 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης (31.12.2021), που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, προς αυτή μέρη έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΟΜΙΛΟΣ	
	31 Δεκεμβρίου 2021		31 Δεκεμβρίου 2022	
	Ποσά σε ευρώ		Ποσά σε ευρώ	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Δ.Ε.Η.	-	247.605	-	153.972
Ε.ΥΔ.Α.Π.	-	62.800	-	84.616
ΣΥΝΟΛΟ	-	310.405	-	238.588

	ΟΜΙΛΟΣ		ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2021-31.12.2021		01.01.2020-31.12.2022	
	Ποσά σε ευρώ		Ποσά σε ευρώ	
	Τιμολογήσεις προς / από		Τιμολογήσεις προς / από	
Δ.Ε.Η.	-	1.575.139	-	2.664.575
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΑ Α.Ε.	18.740	2.305	18.785	3.081
ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΚΘΕΣΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ Α.Ε.	-	22.650	-	25.617
ΤΑΧΥΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΕΛΤΑ Α.Ε.	-	1.408	-	364
Ε.ΥΔ.Α.Π.	-	306.629	-	308.586
ΣΥΝΟΛΟ	18.740	1.908.131	18.785	3.002.223

Στον μοναδικό μέτοχο της εταιρείας Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. αποδόθηκαν το 2022 μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης του 2021 ποσό **1.500.000,00** ευρώ.

Οι πάσης αμοιβές των Μελών της Διοίκησης της Εταιρείας κατά την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν σε € 97.756,60 ενώ το αντίστοιχο περσινό διάστημα οι αμοιβές ανήλθαν στο ποσό των € 102.692,96. Κατά την 31.12.2022 υφίστανται υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα Μέλη της Διοίκησης και Διευθυντικά Στελέχη ποσού 4.706,93 τα οποία εξοφλήθηκαν το 2023.

ΠΙΝΑΚΑΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ	
	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Παροχές προς τη διοίκηση και στελέχη της εταιρείας		
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών κα μελών της διοίκησης	97.756,60	102.692,96
Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00	0,00
Σύνολο	97.756,60	102.692,96
Απαιτήσεις και υποχρεώσεις προς τη διοίκηση και τα στελέχη της εταιρείας	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	36.594,02	36.594,02
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	4.706,93	4.947,09

Οι παραπάνω απαιτήσεις ύψους 36.594,02 ευρώ αφορούν μέλη παλαιότερων Διοικήσεων του Οργανισμού. Με την υπ' αριθ. 5/30-6-2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του μετόχου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. καταλογίσθηκαν, ως αχρεωστήτως καταβληθέντα, χρηματικά ποσά σε πρώην μέλη του Δ.Σ. Τα ανωτέρω ποσά είχαν προκύψει μετά από σχετικό έλεγχο που πραγματοποιήθηκε, όπου διαπιστώθηκε ότι αφ' ενός δεν είχε τηρηθεί πιστά η αριθ. 53343/ΕΓΔΕΚΟ 1173/27.12.2006 (Φ.Ε.Κ. 127/τ.ΥΟΔΔ/2006) απόφαση της ΔΕΔΕΚΟ αναφορικά με τον ορισμό των αμοιβών Προέδρου, Δ/ντος Συμβούλου και μελών Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., αφ' ετέρου δεν εφαρμόστηκαν ορθά οι περικοπές των αμοιβών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που είχαν θεσμοθετηθεί με τους νόμους 3833/2010, 3845/2010 και 3899/2010.

Σε εφαρμογή της ανωτέρω απόφασης της Γ.Σ., αναζητήθηκαν με την υπ' αριθ. 264/23-8-2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου τα αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά από πρώην Προέδρους και Διευθύνοντες Συμβούλους του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. Κάποιοι έχουν ανταποκριθεί και εξοφλήσει τις οφειλές τους, κάποιοι τις έχουν ρυθμίσει και για τους υπολοίπους τα οφειλόμενα αναζητούνται μέσω της δικαστικής οδού.

39. Δεσμεύσεις, Ενδεχόμενες Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις

39.1 Αντιδικίες και Διεκδικήσεις:

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εμπλέκονται σε διάφορες νομικές υποθέσεις και νομικές διαδικασίες στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας της. Η διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι εκτιμούν ότι όλες οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

39.2 Χρονική ανάλυση μισθώσεων ακινήτων

Την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Όμιλος και η εταιρεία είχαν υπογράψει 691 μισθώσεις ακινήτων, η χρονική λήξη των οποίων έχει ως εξής:

ΛΗΞΗ	
ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
0-1 έτη	6
1-3 έτη	508
3-5 έτη	114
5 και άνω	63
ΣΥΝΟΛΟ	691

39.3 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Κατά την 31.12.2022 υφίστανται ένδικες απαιτήσεις τρίτων κατά της Εταιρείας και του Ομίλου συνολικού ποσού περίπου € 371.807,15 για τις οποίες έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη. Η ανάλυση της πρόβλεψης βασίζεται σε επιστολές δικηγόρων της εταιρίας.

39.4 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Στις 31/12/2022 παραγράφηκαν οι χρήσεις έως την 31/12/2016 σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρ. 36 του Ν. 4174/2013. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις χρήσεις έως και 2016 κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή. Επίσης σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στους φορολογικούς ελέγχους των ορκωτών ελεγκτών λογιστών δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές.

Επιπροσθέτως, σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2017,2018,2019,2020 και 2021. Για τη χρήση 2022 έχει υπαχθεί επίσης στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2022. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

40. Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Η Διοίκηση του Ομίλου έχει αποφασίσει την αύξηση των μισθωμάτων από 1/4/2023 κατά 5% στην Αγορά Αθηνών και της Πάτρας και 3% στις Ιχθυόσκαλες.

Την άνοιξη του 2023 ολοκληρώθηκε το πρόγραμμα «ΒΙΟΑΞΙΟΠΟΙΩ» στο οποίο συμμετείχε ο Οργανισμός.

Οι εθνικές εκλογές και το αποτέλεσμα τους δε θεωρείται ότι μπορούν να έχουν επιπτώσεις στο οικονομικό αποτέλεσμα του Οργανισμού

Άγιος Ιωάννης Ρέντη Αττικής, 12/07/2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΚΡΟΜΜΥΔΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΑΔΤ: Ξ 399291

ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΑΔΤ: ΑΚ 574599

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΗΣ
ΑΔΤ : ΑΗ 517650
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 98741 Α΄ΤΑΞΗΣ

Ο ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΑΕ (ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 83)

ΚΑΤΣΙΩΤΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΔΤ: ΑΜ 102862
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 18770 Α΄ΤΑΞΗΣ

ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΑΔΤ : ΑΒ 235066