



**ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ («Κ.Α.Θ. Α.Ε.»)**

ΓΕΜΗ 58228604000

(πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε.41957/06/Β/99/04)

**ΕΤΗΣΙΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

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

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022
και για τη χρήση 1η Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022
(ποσά σε Ευρώ)

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	1
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ & ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 1ης ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022.....	24
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022.....	25
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 1ης ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022.....	26
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 1ης ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022.....	27
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	28
1. Γενικές πληρωφορίες.....	28
2. Βάση σύνταξης κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	28
3. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ και Διερμηνεών.....	29
4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	33
5. Σημαντικές λογιστικές εκπιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	44
6. Κύριος εργασιών.....	46
7. Μερισμός εξόδων κατά λειτουργία.....	46
8. Κόστος μισθοδοσίας.....	47
9. Αποσβέσεις.....	48
10. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης	48
11. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	49
12. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	49
13. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή	53
14. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	53
15. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	54
16. Επενδύσεις σε ακίνητα	55
17. Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι	58
18. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	59
19. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	59
20. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	60
21. Μετοχικό κεφάλαιο	61
22. Αποθεματικά	61
23. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	62
24. Υποχρεώσεις παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία	62
25. Επιχορηγήσεις	64
26. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	64
27. Λοιποί φόροι πληρωτέοι και φόρος εισοδήματος πληρωτέος	64
28. Συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη	65

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για τη χρήση 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

29. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	66
30. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	66
31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	67
32. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	69

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022.

Κύριοι Μέτοχοι,

Eχουμε την τιμή να υποβάλλουμε, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης Α.Ε. (εφεξής «η Εταιρεία» ή η «Κ.Α.Θ.»), προς έγκριση στη Γενική Συνέλευσή σας, την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και να σας παραθέσουμε αναλυτικά τα πεπραγμένα της ανωτέρω χρήσης με κύρια αναφορά στην οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, τη διαχείριση των κυριότερων χρηματοοικονομικών – λοιπών κινδύνων καθώς και τους στόχους, τη στρατηγική, τις προοπτικές και τις προσδοκίες για το αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022 καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και με βάση τις λογιστικές αρχές και μεθόδους που έχουν υιοθετηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, οι οποίες είναι σύμφωνες με τα πρότυπα αυτά.

Οι θεματικές ενότητες της παρούσας Έκθεσης και το περιεχόμενό τους έχουν ως ακολούθως:

Γενικά πληροφοριακά στοιχεία

Η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης (Κ.Α.Θ. Α.Ε.) είναι ανώνυμη Εταιρεία με μοναδικό μέτοχο την Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών & Περιουσίας Α.Ε.. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4389/2016 όπως αυτός ισχύει, τον νόμο περί Ανωνύμων Εταιρειών (Ν 4548/2018 Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών που αντικατέστησε τον Κ.Ν. 2190/20 από την 01η Ιανουαρίου 2019) και τον Ν.3429/2005 (Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί), όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Διοικείται από 9μελές Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 5 εκπροσώπους του Μετόχου (μεταξύ των οποίων ο Πρόεδρος & ο Διευθύνων Σύμβουλος), 1 εκπρόσωπο του Υπουργείου Οικονομικών,

1 εκπρόσωπο των εγγαζομένων της Κ.Α.Θ. Α.Ε., 1 εκπρόσωπο του Συνδέσμου Εμπόρων Λαχαναγοράς και 1 εκπρόσωπο της Ένωσης Εμπόρων Κρέατος.

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε. έχει ως σκοπό την επωφελέστερη για την παραγωγή και την κατανάλωση, διακίνηση-εμπορία οπωροκηπευτικών και κρέατος με διασφάλιση της ποιότητας και υγιεινής των διακινούμενων προϊόντων. Λειτουργεί με βάση τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, χωρίς να μεταβάλλεται ο χαρακτήρας της ως εταιρεία που ασκεί δραστηριότητα κοινής αφέλειας. Διαμορφώνει στους χώρους της ευνοϊκούς όρους και προϋποθέσεις άσκησης του χονδρεμπορίου οπωροκηπευτικών και κρέατος και διασφαλίζει τη λειτουργία της ελεύθερης αγοράς και του υγιούς ανταγωνισμού, προς όφελος τόσο του παραγωγού όσο και του τελικού καταναλωτή.

Οι εγκαταστάσεις της βρίσκονται στο 7ο χλμ. Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Αθήνας, σε έκταση 221.025 τ.μ., εκ των οποίων τα 45,4 στρέμματα καταλαμβάνουν στεγασμένοι χώροι, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη Λαχαναγορά με 280 καταστήματα κατανεμημένα σε 4 πυρήνες των 70 καταστημάτων εμβαδού 60 τ.μ. το καθένα, καθώς και την Κρεαταγορά, με 24 καταστήματα εμβαδού 160 τ.μ. το καθένα, με σύγχρονο εξοπλισμό μεταφοράς και αποθήκευσης κρέατος.

Στους χώρους της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης λειτουργούν, γραφεία μεταφορών, καταστήματα χαρτικών και ειδών συσκευασίας καθώς και κυλικεία.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

A) Κύκλος εργασιών

Ο Κύκλος εργασιών της κλειόμενης περιόδου ανήλθε σε 3.132.517,96 ευρώ έναντι 2.956.856,52 ευρώ της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας μια αύξηση της τάξεως του 5,94%. Ανάλυση του Κύκλου εργασιών της Εταιρείας και των επί μέρους μεταβολών αυτού, παρουσιάζεται παρακάτω:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Έσοδα μισθωμάτων	2.117.436,04	2.124.066,20
Εκπτώσεις εσόδων μισθωμάτων λόγω της πανδημίας	(251.422,39)	(167.401,58)
Εκπτώσεις εσόδων μισθωμάτων λόγω εμπρόθεσμων καταβολών	(202.016,97)	(167.401,58)
Δικαιώματα εισόδου	1.217.098,89	1.251.614,29
Σύνολο	3.132.517,96	2.956.856,52

Η σημαντική εξάρτηση των εσόδων της Κ.Α.Θ. Α.Ε. από τα μισθώματα των ακινήτων αφενός εγγυάται τη σταθερή εισροή εσόδων αλλά αφετέρου περιορίζει την κερδοφορία της, ιδιαίτερα σε ένα περιβάλλον όπου υιοθετείται μία συντηρητική τυμολογιακή πολιτική.

Αναφορικά με τις εκπτώσεις μισθωμάτων επισημαίνονται τα εξής:

- στην προηγούμενη χρήση, λόγω της πανδημίας COVID 19 και σε συνέχεια σχετικών Υπουργικών Αποφάσεων η Εταιρεία παρείχε έκπτωση στα μισθώματα για τα καταστήματα χονδρεμπορίας Λαχαναγοράς και Κρεαταγοράς.
- Οι εκπτώσεις εμπρόθεσμης καταβολής (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 438/7/4-3-2014 απόφαση του Δ.Σ. της Κ.Α.Θ. Α.Ε. σε περίπτωση καταβολής του μηνιαίου οφειλόμενου μισθώματος έως και την 20η ημέρα κάθε μήνα και εφόσον δεν υπάρχουν άλλες οφειλές προς την Κ.Α.Θ. Α.Ε., χορηγείται έκπτωση στο μηνιαίο μισθωμα) είναι υψηλότερες στο 2022 καθώς μεγαλύτερο μέρος των μισθωτών επωφελήθηκε από το κίνητρο αυτό.

Αναφορικά με τους τόκους υπερημερίας, αυτοί ανακατατάχθηκαν στα χρηματοοικονομικά έσοδα από τη χρήση 2022, με αντίστοιχη επικαιροποίηση και της συγκριτικής πληροφόρησης για τη χρήση 2021.

Επισημαίνεται, ότι στην κλειόμενη και στην προηγούμενη χρήση 2021, οι αυξήσεις στα ενοίκια των καταστημάτων Λαχαναγοράς και Κρεαταγοράς ήταν μηδενικές, ενώ τα τέλη εισόδου διαμορφώνονται με βάση τον σχετικό τιμοκατάλογο που εγκρίθηκε με την από 615/3/19-6-2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

B) Μικτά Κέρδη

Τα μικτά κέρδη της κλειόμενης χρήσης σε 898.441,99 ευρώ έναντι 1.067.570,26 ευρώ της συγκριτικής χρήσης, σημειώνοντας μια μείωση της τάξεως του 15,84 % ενώ τα μικτά κέρδη ως ποσοστό των πωλήσεων ανήλθαν σε 28,68% στην κλειόμενη χρήση, έναντι 36,10% στην προηγούμενη χρήση, λόγω αυξήσεων στα έξοδα αμοιβών τρίτων αλλά και στις αυξήσεις των τιμών της ηλεκτρικής ενέργειας. Τα έξοδα για την ηλεκτρική ενέργεια είναι σε μεγάλο βαθμό ανταποδοτικά καθώς επαναχρεώνονται στους μισθωτές και αυτό αντικατοπτρίζεται στην αντίστοιχη αύξηση των λοιπών εσόδων εκμετάλλευσης.

Γ) Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων

Σε επίπεδο αποτελεσμάτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων, η επαναφορά του κύριου εργασιών σε «προ πανδημία» (αύξηση 175.661,44 ευρώ) και η αύξηση των λοιπών εσόδων από επαναχρέωση ηλεκτρικής ενέργειας (αύξηση 247.993,46 ευρώ- Βλέπε σχετικό κονδύλι στη Σημείωση 10), αντισταθμίστηκε από την αύξηση των λειτουργικών εξόδων (συνολικά κατά 444.316,64 ευρώ). Περαιτέρω, τα αποτελέσματα από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία μειώθηκαν σημαντικά καθώς στο 2022 καταγράφηκε μικρή ζημία 8.540,00 ευρώ έναντι κέρδους 1.081.284 στη χρήση 2021) και αποτέλεσε τον κύριο παράγοντα για τη μείωση των κερδών προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων σε 1.099.863,88 ευρώ για την κλειόμενη χρήση (σε σχέση με 2.196.683,27 ευρώ για την προηγούμενη χρήση).

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση των εξόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση 2022 και την αντίστοιχη συγκριτική:

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ – ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022

Περιγραφή Λογαριασμού	Κόστος Πιστοποίησης	Διεύκριση	Διάθεση	Σύνολο
Αποβέτ. Σερβ. προσωπικού	390.215,05	102.400,05	7.349,49	499.962,59
Αποβέτ. φρέσκια	644.675,94	125.304,80	12.480,46	810.459,30
Παροχές πρώτης	615.210,71	146.771,97	11.960,26	797.951,99
Φόροι πλη.	599.667,28	107.342,35	7.725,13	515.055,16
Διάφορα έξοδα	79.473,29	21.404,53	1.336,41	102.414,63
Αποδέσμευση σεβίας	11.119,13	19.919,76	2.147,10	133.556,79
Σύνολο	2.034.091,97	501.763,46	43.164,47	2.010.634,50

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ – ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021

Περιγραφή Λογαριασμού	Κόστος Πιστοποίησης	Διεύκριση	Διάθεση	Σύνολο
Αμοιβές & Έξοδα προσωπικού	398.875,21	107.429,02	7.710,22	514.014,45
Αμοιβές τρίτων	622.864,00	167.755,90	12.039,90	802.659,80
Παροχές τρίτων	330.978,22	89.142,33	6.397,77	426.518,32
Φόροι τέλη	365.289,65	98.383,42	7.061,01	470.734,08
Διάφορα έξοδα	51.864,58	13.968,68	1.002,54	66.835,80
Αποσβέσεις παγίων	119.414,60	32.161,92	2.308,27	153.884,79
Σύνολο	1.889.286,26	508.841,27	36.519,71	2.434.647,24

Δ) Κέρδη προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε 1.247.144,25 ευρώ έναντι 2.321.647,53 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

Ε) Κέρδη μετά φόρων

Οι φόροι εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος) ανήλθαν σε 132.611,60 ευρώ και 147.582,72, αντίστοιχα και συνολικά σε 280.194,32 ευρώ. Τα αντίστοιχα ποσά για την προηγούμενη χρήση ανήλθαν σε 136.234,42 ευρώ και 205.343,34 ευρώ, και συνολικά σε 341.577,76 ευρώ, αντίστοιχα. Η μείωση του αναβαλλόμενου φόρου προέρχεται από τα επενδυτικά ακίνητα καθώς στην προηγούμενη χρήση το αποτέλεσμα από την επιμέτρησή τους στην εύλογη αξία ήταν σημαντικά υψηλότερο. Έτσι, τα κέρδη μετά φόρων της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε 966.949,93 ευρώ, έναντι 1.980.069,77 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

ΣΤ) Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά φόρων

Τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά φόρων της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε 997.637,95 ευρώ έναντι 1.782.072,88 ευρώ της προηγούμενης χρήσης καθώς περιλαμβάνουν και τα αποτελέσματα από την αποτίμηση των συμμετοχικών τίτλων τα οποία ανέρχονται σε ζημιές μετά φόρων (901,61) ευρώ για την κλειόμενη χρήση και (196.204,67) μετά φόρων για τη συγκριτική χρήση. Επίσης, περιλαμβάνουν και αναλογιστικά κέρδη προβλέψεων παροχών εργαζομένων 31.589,63 ευρώ για την κλειόμενη χρήση, έναντι αναλογιστικών ζημιών (1.792,22) της συγκριτικής χρήσης.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας - συνέχεια

H) Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)

Τα Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε 1.113.952,12 ευρώ έναντι 1.131.675,57 ευρώ της προηγούμενης χρήσης. Ως αναφέρεται ανωτέρω, παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών με την επαναφορά του σε προ πανδημίας επίπεδα και παρά τη μείωση των καθαρών προβλέψεων για επισφραλείς απαιτήσεις, η αύξηση αυτή αντισταθμίστηκε από την αύξηση των λειτουργικών εξόδων.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

A) Ενεργητικό

Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Το σύνολο της αξίας των μη Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων Ενεργητικού την 31/12/2022 ανήλθε σε 27.509.267,40 ευρώ έναντι 27.420.787,34 ευρώ την 31/12/2021 και αναλύεται ως ακολούθως:

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	526.120,39	578.628,49
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	64.057,16	36.372,09
Επενδύσεις σε ακίνητα	26.837.260,00	26.803.701,00
Λοιποί Συμμετοχικού τίτλοι	860,04	2.015,95
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	80.069,81	69,81
	27.509.267,40	27.420.787,34

Το μεγαλύτερο μέρος των μη Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας αφορά τα ακίνητα της Εταιρείας (οικόπεδα και κτιριακές εγκαταστάσεις):

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21	Επιφάνεια
			τ.μ.
Οικόπεδα	3.623.595,00	3.471.233,00	221.025,00
Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων	23.915.697,00	23.332.468,00	45.400,00
Σύνολο	27.509.267,40	26.803.701,00	

Τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις κτιρίων αφορούν τα κτίρια Λαχαναγοράς, Κρεαταγοράς, Διοίκησης και λοιπά τεχνικά έργα.

Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

Το σύνολο της αξίας των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε σε 10.230.940,33 ευρώ έναντι 9.858.056,49 ευρώ την 31η Δεκεμβρίου 2021:

Οικονομική θέση της Εταιρείας - συνέχεια

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	419.242,30	360.896,38
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.811.698,03	9.497.160,11
Σύνολο	10.230.940,33	9.858.056,49

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 314.537,92 ευρώ στην κλειόμενη χρήση. Από τη συνολική αύξηση, ποσό της τάξεως των 1.017.283,36 ευρώ προέρχεται από τις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας, ποσό 52.494,54 ευρώ διατέθηκε για επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας, ενώ ποσό 650.250,90 διατέθηκε για χρηματοδοτικές δραστηριότητες (πληρωμή μερισμάτων 650.000 ευρώ και έξοδα τραπεζών 250,90 ευρώ).

Το σύνολο της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Μη κυκλοφορούν + Κυκλοφορούν) την 31/12/2022 ανήλθε σε 37.740.207,73 ευρώ έναντι 37.278.843,83 ευρώ την 31η Δεκεμβρίου 2021.

B) Καθαρή Θέση

Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας την 31/12/2022 αυξήθηκε σε 32.025.158,36 ευρώ έναντι 31.677.520,41 ευρώ την 31η Δεκεμβρίου 2021, ως το συνδυαστικό αποτέλεσμα αφενός μεν της κερδοφορίας της περιόδου (των συγκεντρωτικών συνολικών εσόδων) και αφετέρου της διάθεσης μερισμάτων ποσού € 650.000,00 στον μοναδικό μέτοχο της Εταιρείας.

Γ) Υποχρεώσεις

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε σε 5.715.049,37 ευρώ έναντι 5.601.323,42 ευρώ την 31η Δεκεμβρίου 2021. Η ανάλυση μεταξύ βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων υποχρεώσεων παρατίθεται παρακάτω:

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.947.811,73	4.974.264,50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	767.237,64	627.058,92
Σύνολο	5.715.049,37	5.601.323,42

Αριθμοδείκτες

Παρατίθεται ανάλυση κατά κατηγορία αριθμοδεικτών, αναφορικά με την οικονομική διάρθρωση, την απόδοση και αποδοτικότητα της Εταιρείας ως εξής:

Οικονομική θέση της Εταιρείας - συνέχεια
A) Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία Ενεργητικού
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων

Καθαρή Θέση
Σύνολο Υποχρεώσεων

Σύνολο Υποχρεώσεων
Σύνολο Καθαρής Θέσης + Υποχρεώσεων

Καθαρή Θέση
Σύνολο Καθαρής Θέσης + Υποχρεώσεων

Καθαρή Θέση
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία Ενεργητικού

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

<u>31-Δεκ-22</u>	<u>31-Δεκ-21</u>
10.230.940,73	9.858.056,49
17.740.207,73	37.278.843,83
27.970.967,40	27.420.787,34
17.740.207,73	37.278.843,83
5.235.158,36	5.601.323,42
5.715.049,37	37.278.843,83
5.235.158,36	5.601.323,42
5.715.049,37	37.278.843,83
5.235.158,36	5.601.323,42
27.970.967,40	37.278.843,83
10.230.940,73	9.858.056,49
17.740.207,73	627.058,92

B) Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

Κέρδη μετά από φόρους
Κύκλος εργασιών

Κέρδη προ φόρων
Κύκλος εργασιών

Κέρδη προ φόρων
Καθαρή θέση

Μικτά αποτελέσματα
Κύκλος εργασιών

EBITDA

EBITDA % κύκλου εργασιών

EBITDA προσαρμοσμένο (εκός απομειώσεων)

EBITDA προσαρμοσμένο % κύκλου εργασιών

<u>01/01-31/12/2022</u>	<u>01/01-31/12/2021</u>
966.946,50	1.980.069,77
5.182.517,96	2.956.856,52
1.247.044,33	2.321.647,53
3.152.517,96	2.956.856,52
1.247.044,33	2.321.647,53
3.152.517,96	31.677.520,41
898.441,90	1.067.570,26
3.152.517,96	2.956.856,52
1.113.982,12	1.131.675,57
35,58%	38,27%
1.118.401,93	1.173.688,17
35,7%	39,7%

<u>31-Δεκ-21</u>
9.858.056,49
37.278.843,83
27.420.787,34
37.278.843,83
31.677.520,41
5.601.323,42
37.278.843,83
5.601.323,42
37.278.843,83
31.677.520,41
27.420.787,34
9.858.056,49
627.058,92

Απαλλοτρίωση χώρου ΚΑΘ Α.Ε.

Δικαστική εξέλιξη απαλλοτρίωσης που κηρύχθηκε με την υπ' αρ. 5506/23-7-2012 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης (Φ.Ε.Κ. ΑΑΠ 263/6-8-2012))

A) Προσωρινός προσδιορισμός

Επί της υπ' αριθ. καταθ. 1573/2014 αίτησης του Ελληνικού Δημοσίου (προσωρινός προσδιορισμός τιμής μονάδας) και υπ' αριθ. καταθ. 3951/2014 ανταίτηση – κύρια παρέμβαση - αίτηση της ΚΑΘ (διόρθωση κτηματολογικού πίνακα, καθορισμός προσωρινής τιμής μονάδος αποζημιώσεως, απαλλαγή από την αυταποζημίωση και από την υποχρέωση αποζημίωσης προς τρίτες ιδιοκτησίες και αναγνώριση ως δικαιούχου αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης που κηρύχθηκε με την υπ' αρ. 5506/23-7-2012 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης (Φ.Ε.Κ. ΑΑΠ 263/6-8-2012)) εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2078/2017 απόφαση του Μον. Εφετ. Θεσσ. η οποία αναγνώρισε υπέρ της ΚΑΘ Α.Ε. την υψηλότερη προσωρινή τιμή μονάδος αποζημιώσεως (80 €/τ.μ.) συγκριτικώς με όλα τα υπόλοιπα απαλλοτριούμενα ακίνητα, ενώ απείχε από αναγνώριση δικαιούχων λόγω προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου. Είχε προηγηθεί η υπ' αριθμ. 2300/2014 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης του άρθρου 7Α του Ν. 2882/2001.

B) Οριστικός προσδιορισμός

Η Εταιρεία άσκησε την υπ' αριθ. υπ' αριθ. ΓΑΚ 640/2018 αίτηση για οριστικό προσδιορισμό τιμής μονάδος αποζημιώσεως (υπέρτερης της προσωρινής) με την οποία διεκδικεί ποσό 200 €/τ.μ., ενώ το Δημόσιο με δική του αίτηση διεκδικεί μικρότερη τιμή μονάδος. Οι αιτήσεις συνεκδιμάσθηκαν (μαζί με περισσότερες από 100 ακόμη αιτήσεις) στις 13.01.2020. Εκδόθηκε η υπ' αριθμό 387/26.02.2021 μη οριστική απόφαση του τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, η οποία ορίζει 2 πραγματογνώμονες, προκειμένου «....να γνωμοδοτήσουν με έγγραψη αιτιολογημένη έκθεσή του έκαστος 1) για την αξία των αναγκαστικά απαλλοτριωθέντων ακινήτων, 2) για την αξία των επικειμένων των απαλλοτριουμένων ακινήτων, της κατάστασης που βρίσκονται, του χρόνου κατασκευής τους, της ποιότητας και του είδους των υλικών κατασκευής τους, 3) αφού προσδιορίσουν βάσει του Κτηματολογικού Πίνακα (ή των συμβολαιογραφικών ειγράφων που θα τους προσκομίσουν οι διάδικοι) την αρχική έκταση καθενός, το απαλλοτριωθέν τμήμα, το εμβαδόν και το σχήμα του τμήματος που απομένει μετά την απαλλοτρίωση, να γνωμοδοτήσει αν τα εναπομείναντα μετά την απαλλοτρίωση τμήματα αυτών υφίστανται ή μη μείωση της αξίας τους λόγω της μείωσης της έκτασής τους ή λόγω κατασκευής του έργου της απαλλοτρίωσης. Σε καταφατική περίπτωση, να προσδιοριστούν αναλυτικά οι λόγοι για τους οποίους μειώνεται η αξία καθενός και το ποσοστό μείωσης, 4) να αποφανθεί έκαστος για το είδος των κτισμάτων που υπάρχουν στα εναπομείναντα μετά την απαλλοτρίωση τμήματα των ακινήτων και σε αυτά (τα κτίσματα) υφίστανται μείωση της αξίας τους συνεπεία της απότμησης ή της κατασκευής του έργου της απαλλοτρίωσης και σε καταφατική περίπτωση το ποσοστό μείωσης, 5) να γνωμοδοτήσει αν υφίστανται ωφέλεια ή μη τα ακίνητα από το έργο της απαλλοτρίωσης

Απαλλοτρίωση χώρου ΚΑΘ Α.Ε. – συνέχεια

αιτιολογώντας πλήρως τους λόγους και συνδέοντάς τους με τη δυνατότητα πρόσβασης των ακινήτων αυτών στο έργο που περιλαμβάνεται στη ζώνη απαλλοτριώσεως, τη δημιουργία επιπτώσεων στις χρήσεις αυτών (των ακινήτων) και την αρτιότητα και οικοδομησιμότητά τους, περιγράφοντας ποια από αυτά με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις ήταν προηγουμένως (πριν την απαλλοτρίωση) άρτια και οικοδομήσιμα και συνεπείας αυτής έγιναν μη άρτια και μη οικοδομήσιμα. Τις γνωμοδοτήσεις τους αυτές (κατ' αύξοντα αριθμό ακινήτου Κ.Π. ακανήτου) που πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένες και στις οποίες πρέπει να αναφέρουν τις ενέργειες στις οποίες προέβησαν και να περιγράφουν τα έγγραφα και τα λοιπά στοιχεία που έλαβαν υπόψη τους, πρέπει να καταθέσουν μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την άρκιση τους στην Γραμματεία του παρόντος δικαστηρίου, συντασσόμενης σχετικής πράξης κατάθεσης. Η περαιτέρω συζήτηση θα καθοριστεί με επιμέλεια του επιμελέστερου των διαδικασιών.»

Σε τηλεφωνική επικοινωνία του νομικού συμβούλου της εταιρείας με τον εκ των ορισθέντων πραγματογνωμόνων (Γ. Δοδούρα), ο τελευταίος μας ενημέρωσε ότι, οι πραγματογνώμονες ακόμη δεν έχουν καν βρεθεί μεταξύ τους, ούτε έχουν αποφασίσει πώς θα χειρισθούν την υπόθεση, πώς θα αμειφθούν, ούτε καν αν τελικώς θα αποδεχθούν τον διορισμό τους ή όχι, ούτε έχουν βεβαίως ορκισθεί.

Με επίσπευση άλλων διαδικασιών έχει κατατεθεί αίτηση αλλαγής των πραγματογνωμόνων, η οποία συζητήθηκε στις 14.02.2022. Εκδόθηκε η απόφαση του Τριμ Εφ Θεσ 2237/2022, με την οποία ανακλήθηκαν οι προηγούμενες αποφάσεις διορισμού πραγματογνωμόνων.

Ορίστηκε δικάσιμος για περαιτέρω συζήτηση η 23.10.2023 και η υπόθεση προωθείται χωρίς την υποχρέωση διεξαγωγής πραγματογνωμοσύνης

Κατά συνέπεια δεν υπάρχει στην ουσία κάποια εξέλιξη για τον προσδιορισμό της οριστικής τιμής μονάδας.

Επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις

Σημειώνεται ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων έγινε αφού λήφθηκε υπόψη η έκταση που απαλλοτριώθηκε ήδη, συνεπώς δεν υφίστανται περαιτέρω επιπτώσεις στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Λόγω της αβεβαιότητας που υφίστανται αναφορικά με το τελικό ποσό της αποζημίωσης που θα επιδικαστεί στην Εταιρεία, δεν έγει γίνει αναγνώριση οποιεσδήποτε σχετικής απαίτησης από το Ελληνικό Δημόσιο στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της αλειόμενης χρήσης 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2022

Επίδραση του COVID-19 στις δραστηριότητες της ΚΑΘ

Οι οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 ελαχιστοποιήθηκαν στην εξεταζόμενη χρήση, ενώ δεν χορηγήθηκαν εκπτώσεις στα μισθώματα των καταστημάτων χονδρεμπορίας, όπως συνέβη κατά τις προηγούμενες οικονομικές χρήσεις.

Περιβάλλον & Δημόσια αξία

Στο προσεχές διάστημα, αναμένεται η σύναψη σύμβασης με τον ανάδοχο του διαγωνισμού που έχει προκηρύχει η ΚΑΘ Α.Ε. για τη διαχείριση των απορριμμάτων που παράγονται στους χώρους της, σύμφωνα με τους κανόνες της κυκλικής οικονομίας, στοχεύοντας στη μέγιστη δυνατή ανάπτυξη των οργανικών και ανακυκλώσιμων απορριμμάτων.

Συμμετοχές σε προγράμματα κοινωνικής ευθύνης

Social Plate: Η ΚΑΘ συμμετείχε, ως επικεφαλής εταίρος, στο έργο «Supporting Social Enterprises in combating poverty and social exclusion» με ακρωνύμιο «SOCIAL PLATE» σε μία προσπάθεια επαύξησης της δημόσιας αξίας και της κοινωνικής ευθύνης. Το πρόγραμμα υλοποιήθηκε στο πλαίσιο του Προγράμματος Ευρωπαϊκής Συνεργασίας «INTERREG V-A Ελλάδα-Βουλγαρία 2014-2020» με σκοπό την καταπολέμηση της σπατάλης των αγροτικών προϊόντων και τροφίμων, την αξιοποίησή τους για κοινωφελή σκοπό, καθώς και την αντιμετώπιση των κοινωνικών προκλήσεων της φτώχειας, της ανεργίας και του αποκλεισμού σε ένα ευρύτερο πλαίσιο.

Διαπιστώνοντας την σπουδαιότητα του έργου, καθώς και τη συνολική ωφέλεια που προκύπτει για τις κοινωνικά αποκλεισμένες ομάδες του πληθυσμού, η ΚΑΘ συνεχίζει το πρόγραμμα με ίδιους πόρους μετά την 31/12/2019, ημερομηνία λήξης της επιδότησης από το INTERREG.

Οι ποσότητες φρούτων και λαχανικών που διακινήθηκαν μέσω της AMKE, έως σήμερα έχουν ως εξής:

Περίοδος	Παραλαβή από εμπόρους (κιλά)	Διάθεση σε δομές (κιλά)
2018 -2021	812.067	578.548
2022	275.701	217.587
Σύνολο	1.087.768	796.135

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της αλειόμενης χρήσης 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2022 – συνέχεια

Συμμετοχή στο πρόγραμμα LIFE-IP CEI-GREECE «ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΚΥΚΛΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΔΡΑΣΕΙΣ ΕΠΙΔΕΙΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΛΗΨΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟΒΑΛΤΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΣΣΕΥΜΑΤΩΝ του Πράσινου Ταμείου

Η ΚΑΘ Α.Ε. υπέβαλε την υπ' αριθμ. πρωτ. 1576/04.06.2021 πρόταση στο Πράσινο Ταμείο για να συμμετάσχει ως συνδικαλούχος στο έργο: LIFE-IP CEI-GREECE «ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΚΥΚΛΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΔΡΑΣΕΙΣ ΕΠΙΔΕΙΞΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΛΗΨΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟΒΑΛΤΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΣΣΕΥΜΑΤΩΝ».

Αντικείμενο της πρόσκλησης αποτελεί η: “ΕΠΙΛΟΓΗ ΝΕΟΥ ΣΥΝΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ LIFEIP CEI-GREECE (LIFE18 IPE/GR/000013)” για την πρόληψη παραγωγής αποβλήτων τροφίμων (συστηματική συλλογή αδιάθετων τροφίμων και αξιοποίησή τους) και ειδικότερα η πραγματοποίηση δράσεων επίδειξης πρόληψης δημιουργίας αποβλήτων τροφίμων, στο πλαίσιο του έργου LIFE-IP CEI-Greece, οι οποίες μπορούν να περιλαμβάνουν:

- α) συλλογή αδιάθετων τροφίμων από τους χώρους των Κεντρικών Αγορών, λαϊκών ή και από συνεργαζόμενους φορείς (εμπόρους, αγρότες),
- β) διαλογή και προσωρινή αποθήκευση,
- γ) δικτύωση με τους τοπικούς κοινωφελείς φορείς και ενημέρωσή τους,
- δ) σύστημα διανομής των τροφίμων που έχουν διασωθεί, και
- ε) συστηματική παρακολούθηση όλων των ανωτέρω δραστηριοτήτων μέσω σύγχρονων τεχνολογιών (π.χ. QR codes, smartphone applications, database).

Επιδιώξη του Έργου είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου συστήματος πρόληψης παραγωγής αποβλήτων τροφίμων, το οποίο θα είναι βιώσιμο και μετά το πέρας του έργου LIFE-IP CEI-Greece.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Πράσινου Ταμείου, με την υπ' αριθμό. 214.7/2021 απόφασή του ενέκρινε την ένταξη της ΚΑΘ Α.Ε. ως νέου συνδικαλούχου του έργου LIFE-IP-CEI-Greece με συνολικό προϋπολογισμό 310.300 ευρώ και έχει ήδη υπογραφεί το Συμφωνητικό (Partnership Agreement), η διάρκεια του οποίου αρχίζει από την υπογραφή του και από τον τελευταίο των Συμβαλλομένων και λήγει πέντε (5) έτη από την καταβολή όλων των σχετικών ποσών από τον Δικαιούχο στον Συνδικαλούχο και με την ολοκληρωτική απαλλαγή των Συμβαλλόμενων από τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν στο πλαίσιο του Έργου.

Από τον συνολικό προϋπολογισμό, ποσό 124.120 € αφορά σε ίδια κεφάλαια και το υπόλοιπο ποσό 186.180 € χρηματοδότηση από την Ε.Ε.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2022 – συνέχεια

Στα πλαίσια του έργου η ΚΑΘ Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις συνεργασίας, αφ' ενός με εξωτερικό συνεργάτη για παροχή υποστηρικτικών ενεργειών στην διαχείριση του έργου και αφ' ετέρου με τεχνολόγιο τροφίμων για παροχή υπηρεσιών για την υλοποίηση του έργου. Παράλληλα η ΚΑΘ Α.Ε. προέβη στην προμήθεια περονοφόρου για της ανάγκες της ΑΜΚΕ, καθώς και πρόσθιτου εξοπλισμού (επέκταση ψυγείου συντήρησης τροφίμων), μετά την παραλαβή προκαταβολής της ευρωπαϊκής χρηματοδότησης, ύψους 62.060€ για κάλυψη δαπανών.

Άξιο ιδιαίτερης μνείας είναι το γεγονός ότι το Interreg συμπεριέλαβε το Social Plate στα 3 καλύτερα προγράμματα του τομέα κοινωνικής καινοτομίας (social innovation) και τον Οκτώβριο 2022 απήβυσμε τιμητική πρόσκληση στην ΚΑΘ να παρουσιάσει το πρόγραμμα στις Βρυξέλλες.

Θεσμικό πλαίσιο & Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Κ.Α.Θ. Α.Ε., εναρμονίζοντας τις λειτουργίες της με το θεσμικό πλαίσιο της ΕΕΣΥΠΙ, με στόχο τη διασφάλιση των βέλτιστων πρακτικών Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Υπεύθυνης Διοίκησης, συνέταξε και ενέκρινε με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της την Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Τρίτων Μερών.

Επιπροσθέτως με διαδοχικές αποφάσεις του Δ.Σ. της ΚΑΘ Α.Ε. εγκρίθηκαν :

Τροποποίηση του άρθρου 16 του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας της Κ.Α.Θ. Α.Ε. για σύσταση θέσεων με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αρρίστου χρόνου και ταυτόχρονη κατάργηση κενών οργανισών.

- Επικαιροποίηση Κανονισμού προμηθειών
- Έγκριση Πολιτικής Κατά της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία
- Έγκριση Διαδικασίας Ελέγχου Επενδυτικής Πολιτικής Διαθεσίμων
- Πολιτική αναφορών (whistle blowing)

Νόμος 4972/2022

Σημειώνεται ότι από τις 29.09.2022 η ΚΑΘ Α.Ε. διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4972/2022, ιδιαίτερως δε από το κεφάλαιο Δ' αυτού. Στο νόμο γίνεται ιδιαίτερη μνεία σε θέματα προσωπικού (προσλήψεις – μετατάξεις – πλήρωση διευθυντικών θέσεων, αμοιβών – μισθολογικών παροχών - Επιχειρησιακά Σχέδια – Ετήσιο προϋπολογισμό & Οικονομικές καταστάσεις).

Ιδιαίτερη μνεία και αναφορά γίνεται σε Προμήθειες – Εσωτερικό Έλεγχο:

- Σύμφωνα με το άρθρο 38 του ίδιου νόμου, θα καταρτιστεί Γενικό Πλαίσιο Κανονισμού Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών από το Υπερταμείο και οι θυγατρικές θα καταρτίσουν Κανονισμό Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών, κατά παρέκκλιση του Ν. 4412/2016, ενώ

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της χλειόμενης χρήσης 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2022 – συνέχεια

- Σύμφωνα με το άρθρο 37 του ανωτέρω νόμου κάθε θυγατρική θα διαθέτει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, της οποίας θα προΐσταται Εσωτερικός Ελεγκτής πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης με θέση Διευθυντή. Με απόφαση του Δ.Σ της ΚΑΘ Α.Ε. (664/13/19-12-2022) η θέση ενσωματώθηκε στο ισχύον οργανόγραμμα της Εταιρείας.

Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 1ης Φεβρουαρίου 2022

Με την από 1ης Φεβρουαρίου 2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η ανανέωση της σύμβασης του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, έως την 21/2/2023.

Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 17ης Ιουνίου 2022

Με την από 17ης Ιουνίου 2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκαν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 και συνεπώς τα αποτελέσματα της χρήσης αυτής. Με την απόφαση αυτή, αποφασίστηκε να διανεμηθούν κέρδη ύψους 650.000 από τη χρήση 2021.

Με την ίδια απόφαση εγκρίθηκε η συνολική διαχείριση της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο και απαλλάχθηκαν οι Ελεγκτές από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εταιρική χρήση 01/01-31/12/2021. Περαιτέρω, επελέγη η ελεγκτική εταιρεία BDO για τον τακτικό έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση 01/01-31/12/2022, την έκδοση του σχετικού φορολογικού πιστοποιητικού που προβλέπεται από το άρθρο 65Α του Ν 4174/2013 για την ίδια χρήση και για την επισκόπηση των εξαμηνιαίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Τέλος, εγκρίθηκαν οι αμοιβές του Προέδρου, του Διευθύνοντος Συμβούλου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2021.

Σημαντικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΑΘ Α.Ε.

Με την από 659/5/02-09-2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή των κοινόχρηστων τελών φωτισμού ως εξής:

1. Καταστήματα Λαχαναγοράς : 10,00€ μηνιαίως.
2. Καταστήματα χαρτικών : 10,00€ μηνιαίως
3. Κυλικεία πυρήνων : 12,50€ μηνιαίως
4. Κυλικείο κτιρίου Διοικησης : 8,50€ μηνιαίως

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2022 – συνέχεια

Τέλος επισημαίνεται ότι την 19/6/2022 έληξε η θητεία των μελών του Δ.Σ. της ΚΑΘ Α.Ε.: Θ. Παπαδόπουλου (Πρόεδρου Δ.Σ.) – Α. Μπούρη (Διευθύνοντος Συμβούλου, μέλους Δ.Σ.) – Β. Χάιτα- Π. Μαγκά (Μελών Δ.Σ.), αλλά σε συνέχεια:

(α) του άρθρου 85 του Ν.4548/2018 με τίτλο «Θητεία μελών διοικητικού συμβουλίου» το οποίο ορίζει ότι: «.....Η θητεία των μελών του διοικητικού συμβουλίου παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης»

(β) Της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του καταστατικού της ΚΑΘ Α.Ε., το οποίο διέπεται από τις διατάξεις των Ν. 3429/2005, 4548/2018 και 4389/2016, ορίζεται ότι: «Η θητεία του Διοικητικού συμβουλίου είναι τριετής (3ετής). Κατ' εξαίρεση η θητεία του Διοικητικού συμβουλίου παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας θα πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίζει τημηματική ανανέωση του Διοικητικού Συμβουλίου ή και διαδοχικές λήξεις της θητείας των μελών του. στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται να προβλεφθούν αρχικά άνισες θητείες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου»και του γεγονότος ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση για το 2022 πραγματοποιήθηκε στις 17.06.2022 και στην ημερήσια διάταξη δεν υπήρχε θέμα για την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ανανεώθηκε αυτόματα η θητεία των μελών του Δ.Σ. έως την ημερομηνία σύγκλησης της επόμενης Γενικής Συνέλευσης , η οποία δεν δύναται να είναι πέραν της 10/09/2023.

Επιχειρησιακό πλάνο της Εταιρείας 2022 – 2023 & 2024

Με σχετική απόφαση του Διευθύνοντος Συμβούλου της ΚΑΘ Α.Ε., ανατέθηκε σε εξωτερικό συνεργάτη το ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ-ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΠΛΑΝΟ ΤΗΣ ΚΑΘ Α.Ε. για τα έτη 2022-2023-2024.

Επίσης, με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, εγκρίθηκε ο προϋπολογισμός για το 2022, ο οποίος απεστάλη στην ΕΕΣΥΠ.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη στις Οικονομικές Καταστάσεις σχετικά με τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, όταν είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της υποχρέωσης και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Κατά την 31/12/2022, υφίσταται η εξής επίδικη υπόθεση:

Ένας εκ των εργαζομένων έχει κάνει αγωγή κατά της Εταιρείας με αίτημα την αναδρομική αναγνώριση της πανεπιστημιακής του εκπαίδευσης για το χρονικό διάστημα από 29.10.2010 και εντεύθεν ή άλλως από 22.08.2012, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 4002/2011. Αγωγικό αίτημα € 34.851,71. Λόγω της

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης 1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022 – συνέχεια

αβεβαιότητας αναφορικά με την έκβαση της υπόθεσης, δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη στις οικονομικές της καταστάσεις.

Διεθνές περιβάλλον – αυξήσεις τιμών ενέργειας

Τον Φεβρουάριο του 2022 ξεκίνησε η εισβολή ρωσικών στρατευμάτων στην Ουκρανία. Σε απάντηση της εισβολής αυτής, οι ΗΠΑ, η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και άλλες χώρες επέβαλλαν κυρώσεις στη Ρωσία. Επιπρόσθετα πολλές εταιρείες σε συνέχεια των κυρώσεων, ανέλαβαν πρωτοβουλίες αναστολής ή διακοπής των επιχειρηματικών τους δραστηριοτήτων στη Ρωσία. Ταυτόχρονα έχει ουσιαστικά διακοπεί σε μεγάλο βαθμό ο εφοδιασμός της Ευρώπης με φυσικό αέριο από τη Ρωσία. Το γεγονός αυτό σε συνάρτηση με την παγκόσμια αύξηση της ζήτησης για ενέργεια και την έλλειψη προσφοράς νέων κοιτασμάτων υδρογονανθράκων έχει οδηγήσει σε εκτόξευση των τιμών ενέργειας.

Ο πόλεμος στην Ουκρανία και η αύξηση του κόστους ενέργειας λαμβάνουν χώρα σε ένα διεθνές περιβάλλον οικονομικής αβεβαιότητας και μεταβλητότητας και οι επιπτώσεις του είναι πιθανό να επηρεάσουν περαιτέρω τις οικονομικές συνθήκες. Καθώς η παγκόσμια οικονομία δεν έχει ανακάμψει από τα προβλήματα στις εφοδιαστικές αλυσίδες, πολλοί κάλλοι αναμένεται να επηρεαστούν από την αύξηση των τιμών των πρώτων υλών, των τροφίμων και της ενέργειας.

Η δραστηριότητα της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί από τον συνεχιζόμενο πόλεμο στην Ουκρανία και τη σημαντική αύξηση του κόστους ενέργειας. Η Διοίκηση παρακολουθεί τις εξελίξεις και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα.

Η επίδραση του πολέμου και της αύξησης του κόστους της ενέργειας στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, δεν είχαν ουσιώδη επίπτωση στην εύρυθμη τρέχουσα λειτουργία της.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά το κλείσιμο της κλειόμενης περιόδου 1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022

Με την από 31/3/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του μετόχου, αποφασίσθηκε η παράταση της θητείας όλων των υφιστάμενων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΑΘ Α.Ε. μέχρι την 31.07.2023.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση που μετά την παρέλευση της ανωτέρω ημερομηνίας, δεν πραγματοποιηθεί Τακτική Γενική Συνέλευση για τον ορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου, παρατείνεται η θητεία όλων των υφιστάμενων μελών, μέχρι την ημερομηνία της επόμενης Τακτικής συνέλευσης, όπως ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά το κλείσιμο της κλειόμενης περιόδου 1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2022 - συνέχεια

Στην ίδια συνεδρίαση εγκρίθηκε το Πλαίσιο Συνεργασίας Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με τη συνεργασία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της ΚΑΘ με την Μονάδα Εσωτερικού ελέγχου του μετόχου ΕΕΣΥΠ.

Η ΚΑΘ Α.Ε. έχει προβεί :

1. στην ανάθεση της υπηρεσίας Εσωτερικού Ελεγκτή για διάστημα έως έξι (6) μηνών
2. σε συνεργασία με εξειδικευμένο σύμβουλο εγνωσμένου κύρους («Σύμβουλος») για την υποστήριξη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου στη διεξαγωγή ελέγχου με αντικείμενο «Διακυβέρνηση και Ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων καθώς και Επαναληπτικού Ελέγχου Μονάδας Πληροφορικής και των συστημάτων που υποστηρίζει η ΚΑΘ Α.Ε.».
3. στην Έγκριση Πολιτικής Χορηγιών και Δωρεών στο πλαίσιο της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και του ESG.

Δραστηριότητα στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν έχει πραγματοποιήσει δαπάνες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση των παραγόμενων υγρών αποβλήτων μέσω της λειτουργίας βιολογικού καθαρισμού.
- Διαλογή στην πηγή, μεταφορά και πιστοποιημένη διαχείριση των οργανικών απορριμμάτων και των ανακυκλώσιμων υλικών συσκευασίας. Τα οργανικά απορρίμματα οδηγούνται προς περαιτέρω επεξεργασία σε αδειοδοτημένη μονάδα κομποστοποίησης, τα δε υλικά συσκευασίας αντιστοίχως σε αδειοδοτημένες μονάδες ανακύκλωσης συσκευασιών.
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος.

Εργασιακά ζητήματα

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιεσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παραγόντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

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

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών).

Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

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

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία.

Στη χρήση 2022, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στην Εταιρεία υπάρχει σύλλογος των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διατηρεί στο τμήμα Τεχνικών Υπηρεσιών της ΚΑΘ Α.Ε. (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών», ενώ διαθέτει «τεχνικό ασφαλείας», σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για τη θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις.

Η Εταιρεία εκπαιδεύει συστηματικά όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της, είτε με «εσωτερικά», είτε με «εξωτερικά» σεμινάρια.

Τα ανωτέρω προβλέπονται στον Γενικό Κανονισμό Εργασίας Προσωπικού της Εταιρείας.

Διαχείριση κινδύνων

Η ΚΑθ Α.Ε. μέσω σύμβασης έχει παραλάβει την μελέτη «ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ – RISK ASSESSMENT», η οποία περιλαμβάνει :

- αναγνώριση των κινδύνων της ΚΑθ Α.Ε. σε συνάρτηση με τον σκοπό και το πλαίσιο λειτουργίας της, λαμβάνοντας υπόψη τη δομή της εταιρικής διακυβέρνησης και τον τρόπο λειτουργίας της.
- καταγραφή των γεγονότων που προέρχονται από τη λειτουργία της ΚΑθ Α.Ε. ή άλλους εξωγενείς παράγοντες, τα οποία μπορούν να δημιουργήσουν κινδύνους οποιασδήποτε μορφής.
- εκτίμηση για την επαρχή αντιμετώπιση/περιορισμό των αναγνωρισμένων από τη μελέτη κινδύνων προκειμένου η ΚΑθ Α.Ε. να χρησιμοποιήσει την εκτίμησή μας για να πετύχει τους στόχους απόδοσης και κερδοφορίας, καθώς και να κατανοήσει τους κινδύνους που συνδέονται με το επιχειρηματικό της σχέδιο.
- δημιουργία κλίμακας πιθανότητας υλοποίησης και επίπτωσης των κινδύνων.
- αξιολόγηση και κατηγοριοποίηση των αναγνωρισμένων κινδύνων βάσει της ανωτέρω κλίμακας.
- κατάθεση σχετικών προτάσεων βελτίωσης των υφιστάμενων μηχανισμών ελέγχου και πιθανές ενέργειες για τον μελλοντικό χειρισμό των κινδύνων.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Αναφορικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων:

a) Κινδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς δημιουργείται από το ενδεχόμενο οι αλλαγές στις τιμές της αγοράς, όπως σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια και τιμές μετοχών, να επηρεάσουν την αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που κατέχει η Εταιρεία.

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Συναλλαγματικός είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εξαίτιας των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Δεδομένου ότι το σύνολο των συναλλαγών και των υπολοίπων της Εταιρείας είναι σε ευρώ, δεν υφίσταται έκθεση σε συναλλαγματικούς κινδύνους.

(ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής της τιμής των εισηγμένων συμμετοχών της οι οποίες περιλαμβάνονται στη κατηγορία «Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση».

Εάν η τιμή της μετοχής μεταβληθεί κατά $\pm 5\%$, τα κέρδη της περιόδου θα παραμείνουν αμετάβλητα, ενώ τα Λοιπά Συνολικά Έσοδα θα αυξηθούν / (μειωθούν) κατά € 43 περίπου.

Λόγω της ουσιαστικά πλήρους απομείωσης της επένδυσης, η μελλοντική έκθεση της Εταιρείας στο συγκεκριμένο κίνδυνο δεν είναι πλέον σημαντική.

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και για τη χρήση 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

Διαχείριση κινδύνων – συνέχεια

(iii) Κίνδυνος ταμιακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και ως εκ τούτου δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος λόγω της μεταβολής των επιτοκίων.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμιακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου έναντι των συμβαλλομένων μερών καθώς η Εταιρεία έχει μεγάλο αριθμό πελατών και ο πιστωτικός κίνδυνος διασπείρεται.

Ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών αξιολογείται από την Εταιρεία με βάση την καθιερωμένη πολιτική και τις σχετικές διαδικασίες. Η ενηλικίωση των υπολοίπων των πελατών και η χρηματοοικονομική τους κατάσταση παρακολουθείται από την Οικονομική Υπηρεσία και τη Διοικηση / Νομική Υπηρεσία αντίστοιχα.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων και η λήξη των υποχρεώσεων δε συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών.

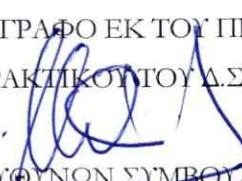
Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ασήμαντος για την Εταιρεία καθώς αφενός μεν δεν έχει τραπεζικό δανεισμό αφετέρου δε το ύψος των διαθεσίμων είναι σημαντικά υψηλό (€ 9,8 εκ. την 31/12/2022 έναντι € 9,5 εκ. την 31/12/2021).

Η χρονολογική αρίμανση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας βάσει πληρωμών που απορρέουν από σχετικές συμβάσεις, σε μη προεξοφλημένες τιμές, είναι μέχρι 1 έτος.

Θεσσαλονίκη, 30 Μαΐου 2023

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΕΚ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΤΥΠΟΥ

ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΤΟΥ Δ.Σ.


Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΟΥΡΗΣ

AK326560

Έκθεση Ανεξάρτητου Οργανού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγχει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδως ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιώδως εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγ. Παρασκευή, 6 Ιουνίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Β. Καλόγερόπουλος
ΑΜ/ΣΟΕΛ: 10741

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ & ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 1ης
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ- 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

Ποσά σε €

	Σημειώσεις	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Κύκλος Εργασιών	6	3.132.517,96	2.956.856,52
Κόστος πωλήσεων	7	(2.234.075,92)	(1.889.286,26)
Μικτό αποτέλεσμα		898.441,95	1.067.570,26
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσεως	10	1.089.562,46	1.739.648,71
Έξοδα Διοικητικής λειτουργίας	7	(601.703,46)	(508.841,28)
Έξοδα λειτουργίας Διάθεσης	7	(43.184,46)	(36.519,71)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσεως	10	(243.252,45)	(65.174,71)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων		1.099.261,98	2.196.683,27
Χρηματοοικονομικά έσοδα	11	147.280,37	124.964,26
Κέρδη προ φόρων		1.247.144,35	2.321.647,53
Φόρος εισοδήματος	12	(280.390,12)	(341.577,76)
Κέρδη μετά από φόρους (A)		966.549,33	1.980.069,77
 Λοιπά συνολικά έσοδα που δεν θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
(Ζημίες) / κέρδη αποτίμησης συμμετοχικών τίτλων	17	(1.155,91)	(174.006,56)
Αναλογούν φόρος	12 & 22	254,10	(22.198,11)
		(911,61)	(196.204,67)
Αναλογιστικές (Ζημίες) επί προγραμμάτων καθιορισμένων παροχών	24	40.499,73	(2.561,30)
Φόρος που αναλογεί στα αναλογιστικά κέρδη	12	(8.910,90)	769,08
		31.589,83	(1.792,22)
 Σύνολο λοιπών συνολικών (Ζημιών) / εσόδων μετά από φόρο (B)		30.639,02	(197.996,89)
 Συγκεντρωτικά έσοδα μετά από φόρους (A)+(B)		997.587,35	1.782.072,88

Oι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Ποσά σε €

	Σημειώσεις	<u>31-Δεκ-22</u>	<u>31-Δεκ-21</u>
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυριολεπτούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	14	526.120,59	578.628,49
Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	15	64.957,16	36.372,09
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	26.817.260,00	26.803.701,00
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι	17	860,04	2.015,95
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	18	80.069,81	69,81
		27.549.267,40	27.420.787,34
Κυριολεπτούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	19	419.242,39	360.896,38
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	9.811.698,03	9.497.160,11
		(10.230.940,33)	9.858.056,49
		37.740.207,73	37.278.843,83
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων			
Καθαρή θέση & υποχρεώσεις			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	18.953.759,95	18.953.759,95
Αποθεματικά	22	10.729,78	(36.547,44)
Αποτελέσματα εις νέο		15.000.000,00	12.760.307,90
		33.084.159,73	31.677.520,41
Υποχρεώσεις			
Μωροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	23	294.491,83	305.187,33
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	24	76.545,11	110.932,20
Λοιπές προβλέψεις		30.000,00	30.000,00
Κατινέας Επιχορηγήσεις	25	2.809.747,44	2.941.355,94
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	1.745.027,35	1.586.789,03
		4.947.811,73	4.974.264,50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	26	579.586,91	411.505,83
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	27	142.322,16	143.825,63
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	27	45.328,57	71.727,46
		767.237,64	627.058,92
		5.715.049,37	5.601.323,42
		37.740.207,73	37.278.843,83
Σύνολο υποχρεώσεων			
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων			

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 1ης ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Ποσά σε €	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Καθαρής Θέσης
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	18.953.759,95	117.173,08	11.224.514,50	30.295.447,53
Κέρδη χρήσης	-	-	1.980.069,77	1.980.069,77
Λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους	-	(196.204,67)	(1.792,22)	(197.996,89)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	(196.204,67)	1.978.277,55	1.782.072,88
Διανομή μερίσματος - Σημείωση 22	-	-	(400.000,00)	(400.000,00)
Τακτικό αποθεματικό - Σημείωση 22	-	42.484,15	(42.484,15)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	18.953.759,95	(36.547,44)	12.760.307,90	31.677.520,41
 Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	(18.953.759,95)	(36.547,44)	2.760.307,90	31.677.520,41
Κέρδη χρήσης	-	-	846.249,93	846.249,93
Διανομή μερίσματος - Σημείωση 22	-	(201,61)	31.589,63	30.688,02
Συγκεντρωτικές συμμοριώσιμα έσοδα μετά από φόρους	-	(201,61)	998.539,56	997.637,95
Διανομή μερίσματος - Σημείωση 22	-	-	(650.000,00)	(650.000,00)
Τακτικό αποθεματικό - Σημείωση 22	-	48.178,83	(48.178,83)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	18.953.759,95	(10.729,79)	3.107.026,61	32.025.154,95

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 1ης ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

Ποσά σε €	Σημείωση	01/01-	31/12/2021	01/01-	31/12/2021
		31/12/2021		31/12/2021	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		1.247.144,25		2.321.647,53	
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9&14	129.327,01		140.191,79	
Αποσβέσεις & απομειώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	9&15	13.629,73		13.693,01	
Αναλογούσες αποσβέσεις επιχορηγηθέσων παγίων επενδύσεων	25	(137.608,50)		(137.608,50)	
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων & λοιπών απαιτήσεων	19	123.592,22		61.768,69	
Ζημίες / (κέρδη) επιμέτρησης επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	16	8.540,00		(1.081.284,00)	
Καταβληθείσες αποζημιώσεις				(15.000,00)	
Πρόβλεψη παροχών προσωπικού	24	4.953,59		4.801,84	
Καταπτώσεις ληφθεισών εγγυήσεων	23	(5.588,00)			
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)	11	(127.949,64)		(102.909,54)	
Χρηματοοικονομικά εξόδα	11	1.409,76		1.569,44	
Λειτουργικά κέρδη πριν τις μεταβολές Κεφαλαίου Κίνησης				1.206.870,26	
Μείωση απαιτήσεων		(240.617,63)		(104.059,82)	
Αύξηση υποχρεώσεων		198.418,33		(13.441,33)	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				1.089.369,11	
Φόρος εισοδήματος		(198.721,70)		(124.212,68)	
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				965.156,43	
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Έσοδα από τόκους		106.938,17		121.445,22	
Αγορές ενσώματων παγίων	14&16	(119.417,91)		(49.056,38)	
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	15	(41.914,80)		(2.096,00)	
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				70.292,84	
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές χρεωστικών τόκων και συναφών χρηματοοικονομικών εξόδων		(250.901)		(284,41)	
Μερίσματα πληρωθέντα	22	(650.000,00)		(400.000,00)	
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες				(400.284,41)	
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				635.164,86	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	20	9.497.160,11		8.861.995,25	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου				9.497.160,11	

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

H Εταιρεία ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία (εφεξής η «Κ.Α.Θ. Α.Ε» δραστηριοποιείται στη διοίκηση, διαχείριση και λειτουργία της Κεντρικής Αγοράς Θεσσαλονίκης, με σκοπό τη διακίνηση - εμπορία οπωροκηπευτικών, κρέατος και γενικότερα των αγροτικών προϊόντων, νωπών ή μεταποιημένων, στην εσωτερική αγορά. Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, στον Δήμο Αμπελοκήπων-Μενεμένης και η διεύθυνσή της στο διαδίκτυο είναι: www.kath.gr.

Το σύνολο των μετοχών της Κ.Α.Θ. Α.Ε. κατέχεται από την Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών & Περιουσίας Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ).

Οι ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και για τη χρήση 1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022 εγκρίθηκαν σύμφωνα με την από 30 Μαΐου 2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και τελούν υπό την έγκριση της επόμενης τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

2. Βάση σύνταξης κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.) καθώς και σύμφωνα με τις σχετικές Διερμηνείες τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών Προτύπων του Σ.Δ.Λ.Π., έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται υποχρεωτικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2022. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοσθεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

Οι ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€) και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και του ιστορικού κόστους με εξαίρεση την αποτίμηση των επενδυτικών ακανήτων και των λοιπών συμμετοχικών τίτλων για τα οποία είχε επιλεγεί η

2. Βάση σύνταξης κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων - συνέχεια
επιμέτρησή τους σε εύλογες αξίες.
3. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ και Διερμηνειών

(α) Νέα Πρότυπα, Διερμηνείς, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείς 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 μιας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν περιορισμένου σκοπού τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:

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

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

(β) Νέα λογιστικά πρότυπα τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα αιολόσυνα νέα Πρότυπα, Διεργηνείς 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 συγκριτιμότητα 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 έισχυρησαν 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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις οικονομικές της καταστάσεις, αν και δεν αναμένονται επιπτώσεις. 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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις οικονομικές της καταστάσεις, αν και δεν αναμένονται επιπτώσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΔΠ 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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις οικονομικές της καταστάσεις, αν και δεν αναμένονται επιπτώσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΔΠ 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 ΔΔΠ 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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις οικονομικές της καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν επιπτώσεις. 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 χοήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν – 31 Δεκ 2022

οικονομικές της καταστάσεις οικονομικές της καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν επιπτώσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

Τροποποιήσεις στο ΔΔΠ 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 ΔΔΠ 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 ΔΔΠ 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 ΔΔΠ 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 ΔΔΠ 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. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις οικονομικές της καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να επιπτώσει. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

4.1 Μετατροπή ξένων νομισμάτων

Το νόμισμα μέτρησης και αναφοράς της Εταιρείας από την 1η Ιανουαρίου 2002 είναι το Ευρώ, κατά συνέπεια οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€). Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ βάσει των ισοτιμών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας σύνταξης.

4.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία κατά την 1η Ιανουαρίου 2006 προέβη στην αποτίμηση της αξίας των οικοπέδων και κτιρίων της σε εύλογη αξία, η οποία προσδιορίσθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές και η οποία χρησιμοποιήθηκε ως τεκμαρτό κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α. Η υπεραξία που προέκυψε πιστώθηκε στα “Αποτελέσματα εις νέο”.

Έκτοτε, οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποτίμωνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρροπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται σε μεταγενέστερες χρήσεις αυξάνουν τη λογιστική αξία των ενσώματων ακινητοποιήσεων μόνο εάν πιθανολογείται ότι θα εισρεύσουν στην Εταιρεία μελλοντικά οικονομικά οφέλη και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης όταν πραγματοποιούνται.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται κατά την πώληση ή την απόσυρση τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη διαγραφή ενός παγίου περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά την οποία διαγράφεται το εν λόγω πάγιο.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπόκεινται σε επανεξέταση σε ετήσια βάση. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους που έχει ως εξής:

Κτίρια	50	ETH
Μηχανολογικός εξοπλισμός	10	ETH
Αυτοκίνητα	10	ETH
Επιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	8-15	ETH

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα επιμετρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων συναλλαγής. Η λογιστική αξία συμπεριλαμβάνει το κόστος αντικατάστασης μέρους υφιστάμενου επενδυτικού ακινήτου κατά το χρόνο που το κόστος αυτό πραγματοποιείται εφόσον τα κριτήρια αναγνώρισης πληρούνται. Δεν περιλαμβάνει το κόστος της καθημερινής συντήρησης ενός ακινήτου. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα απεικονίζονται σε εύλογη αξία, που αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που περιλαμβάνονται στο κέρδος ή ζημιά στο έτος που προκύπτουν.

Τα επενδυτικά ακίνητα διαγράφονται όταν είτε έχουν πωληθεί ή όταν το ακίνητο αποσύρεται μονίμως από τη χρήση και δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη διάθεσή του. Τα κέρδη ή ζημίες από την απόσυρση ή πώληση των επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται ως κέρδος ή ζημιά κατά την περίοδο της απόσυρσης ή της πώλησης.

Μεταφορές από ή προς επενδυτικά ακίνητα γίνονται μόνο όταν υπάρχει μεταβολή στη χρήση. Για τη μεταφορά από επενδυτικά ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, το τεκμαρτό κόστος για μεταγενέστερη λογιστική είναι η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης. Αν ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα γίνονται επενδυτικά ακίνητα η Εταιρεία απεικονίζει το ακίνητο σύμφωνα με τη λογιστική αρχή για τις ενσώματες ακινητοποιήσεις μέχρι έως την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης.

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων και έχουν ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα.

4.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της αφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία εκτιμάται σε πέντε (5) έτη.

4.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη διάρκεια ζωής και δεν αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους τουλάχιστον ετησίως.

Οι λογιστικές αξίες των λοιπών μακροπρόθεσμων στοιχείων του Ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - συνέχεια

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον το κόστος διάθεσης και της αξίας χρήσης. Εύλογη αξία μείον το κόστος διάθεσης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν ουκειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Προκειμένου να προσδιορισθεί η ζημία απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές ομάδες δημιουργίας ταμιακών ροών.

4.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όφεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

Για τη σύνταξη της Κατάστασης Ταμειακών Ροών τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Οι υποχρεωτικά εξαγοράσιμες προνομιούχες μετοχές κατατάσσονται στις υποχρεώσεις. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

4.8 Παροχές στο προσωπικό

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.8 Παροχές στο προσωπικό - συνέχεια

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών αφορούν την καταβολή εισφορών σε Ασφαλιστικούς Φορείς (π.χ. Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης), με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει νομική υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Η πληρωτέα εισφορά από την Εταιρεία σε ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, αναγνωρίζεται ως υποχρέωση μετά και την αφαίρεση της εισφοράς που καταβλήθηκε, ενώ οι δεδουλευμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.2112/1920 & Ν. 993/1999 καθώς και των σχετικών διατάξεων του Ν.103/1975 όπως αντικαταστάθηκε με τον Ν. 3232/2004, του Ν.3513/2006 και του Νόμου για το Μνημόνιο από 12/11/2012, η Εταιρεία υποχρεούται να καταβάλει αποζημιώσεις στους αποχωρούντες ή απολυόμενους υπαλλήλους. Για το Νομικό Σύμβουλο της Εταιρείας ισχύουν οι σχετικές διατάξεις του κώδικα περὶ δικηγόρων (αριθ. 94 Π.Δ. 3026/1954) όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 1093/1980.

Η Εταιρεία κατ' εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 19 "Παροχές εργαζομένων", αναγνωρίζει σχετική πρόβλεψη μόνο για την περίπτωση αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης του προσωπικού (πρόγραμμα καθορισμένων παροχών). Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αποτελεί την παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή μείον τις μεταβολές που προκύπτουν από οποιοδήποτε αναλογιστικό κέρδος ή ζημία και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unitcredit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Ο υπολογισμός λαμβάνει υπόψη διάφορες παραμέτρους, όπως την ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, το μισθό, συγκεκριμένες υποχρεώσεις για καταβλητές παροχές. Οι προβλέψεις που αφορούν τη χρήση περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού και συνίστανται από το τρέχον και παρελθόν κόστος υπηρεσίας, το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος και τις όποιες πιθανές πρόσθιτες επιβαρύνσεις.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα αναγνωρίζονται στο σύνολό τους στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα.

Με βάση την απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ που εξεδόθη τον Μάιο του 2021 υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», η κατανομή των παροχών γίνεται στα τελευταία [16] έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.8 Παροχές στο προσωπικό - συνέχεια

γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καταβάλλονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση υπαρχόντων εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές τις παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξιφλούνται.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης, που υπάρχει αδυναμία προσδιορισμού των εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δεν γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

4.9 Κρατικές επιχορηγήσεις

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια:

- Υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και
- Υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα αναγνωρίζονται με συστηματικό τρόπο στα αποτελέσματα με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα έξοδα τα οποία επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν σε περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» ως έσοδο επομένων χρήσεων και μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου που επιχορηγήθηκε.

4.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τον τρέχων φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο, δηλαδή τον φόρο ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στην καθαρή θέση.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης και τους τυχόν πρόσθιτους φόρους εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.10 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος – συνέχεια

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχιερή αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων και αναμένεται να εφαρμοστούν όταν το σχετικό στοιχείο Ενεργητικού θα ανακτηθεί ή η υποχρέωση θα διακανονιστεί. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας αναφοράς.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαιτηση.

4.11 Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία :

- έχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης
- το απαιτούμενο, για τη διευθέτηση της υποχρέωσης, ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν την παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με ένα συντελεστή προ φόρων, ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική 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 μίας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται όταν μία εισροή οικονομικών αφελειών είναι πιθανή.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.12 Αναγνώριση εσόδων

Έσοδο οφίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβιβάσει σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων κτλ.).

Μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την όποια οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται.

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη.

Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαίτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση, από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους καταχωρούνται βάσει μιας χρονικής αναλογίας αναφορικά με το ανεξόφλητο κεφάλαιο και το εφαρμόσιμο πραγματικό επιτόκιο, το οποίο είναι το επιτόκιο που ακριβώς προεξιφλεί τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμιακές εισπράξεις, οι οποίες αναμένεται να εισρεύσουν καθ' όλη την διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου, ώστε να εξισώνονται με την καθαρή λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου.

Έσοδα από μερίσματα

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

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.13 Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού το άμεσα αποδιδόμενο στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή ειδικών περιουσιακών στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντική χρονική περίοδος μέχρι να είναι έτοιμα για την προτιθέμενη χρήση ή πώληση τους, προστίθεται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι την χρονική στιγμή που αυτά θα είναι ουσιαστικά έτοιμα για την προτιθέμενη χρήση ή πώληση τους. Τα έσοδα από προσωρινές τοποθετήσεις αναληφθέντων ποσών για την χρηματοδότηση των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων μειώνουν το κόστος δανεισμού που κεφαλαιοποιείται. Το κόστος δανεισμού στις υπόλοιπες περιπτώσεις επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης μέσα στην οποία πραγματοποιείται.

4.14 Μισθώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 16

Παρακάτω παρατίθενται η λογιστική πολιτική της Εταιρείας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, εφαρμοστέα από την 01^η Ιανουαρίου 2019 (ημερομηνία αρχικής εφαρμογής):

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Κατά την έναρξη ή την τροποποίηση μιας σύμβασης που περιλαμβάνει ένα στοιχείο μίσθωσης, η Εταιρεία κατανέμει το τίμημα της σύμβασης σε κάθε μισθωμένο στοιχείο. Όταν η Εταιρεία ενεργεί ως εκμισθωτής, καθορίζει κατά την έναρξη της μίσθωσης αν η μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση ή λειτουργική μίσθωση.

Για να ταξινομήσει κάθε μίσθωση, η Εταιρεία κάνει μια συνολική εκτίμηση εάν η μίσθωση μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που σχετίζονται με την κυριότητα του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ισχύει αυτό, τότε η μίσθωση είναι χρηματοδοτική μίσθωση, αν όχι, τότε είναι λειτουργική μίσθωση. Στο πλαίσιο αυτής της εκτίμησης, η Εταιρεία εξετάζει ορισμένους δείκτες, όπως το όν η μίσθωση αφορά το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου. Εάν μια συμφωνία περιλαμβάνει στοιχεία μίσθωσης και μη μίσθωσης, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει το ΔΠΧΠ 15 για να κατανείμει το αντίλλαγμα στη σύμβαση.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που εισπράχθηκαν στο πλαίσιο λειτουργικών μισθώσεων ως έσοδα σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ως μέρος των «λοιπών εσόδων».

Γενικά, οι λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται στην Εταιρεία ως εκμισθωτή κατά τη συγκριτική περίοδο δεν ήταν διαφορετικές από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.14 Μισθώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 16

Η Εταιρεία ως μισθωτής / Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή. Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.14 Μισθώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 16

Η Εταιρεία ως μισθωτής – συνέχεια

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθισης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθισης.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Η Εταιρεία προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθισης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθισης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθισης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκειά τους, αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο, να εξασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθισης, η Εταιρεία επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθισης, εάν υπάρχει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό της και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας).

4.15 Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Εμπορικές απαιτήσεις

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά και δεν υπάρχει πρόθεση εμπορίας τους. Περιλαμβάνονται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό εκτός και εάν λήγουν σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών από την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι απαιτήσεις από εμπορικές δραστηριότητες είναι κατά κανόνα άτοκες και παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία, μειωμένες κατά το ποσό των απαιτούμενων προβλέψεων επί των επισφαλών απαιτήσεων.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.15 Χρηματοοικονομικά μέσα – συνέχεια

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Συμμετοχικοί τίτλοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, κατέχονται με σκοπό την είσπραξη ταμιακών ροών που ενσωματώνουν όσο και για την πώλησή τους. Οι συμμετοχικοί τίτλοι στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικού εισοδήματος δεν υπόκεινται σε απομείωση. Μερίσματα από τέτοιες επενδύσεις συνεχίζονται να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν αντιπροσωπεύουν ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές τους. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης, όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι μη διαπραγματεύσιμοι σε ενεργό αγορά συμμετοχικοί τίτλοι που έχουν ταξινομηθεί στην κατηγορία «Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους» και των οποίων η εύλογη αξία δεν είναι δυνατόν να επιμετρηθεί με αξιοπιστία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους.

4.16 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση. Για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για ολόκληρη τη ζωή τους. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την εμπειρία του παρελθόντος για να προσδιορίσει τον κίνδυνο αθέτησης πληρωμών καθώς και τις πληροφορίες για το μέλλον στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς σχετικά με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

4.17 Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων

Ο συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις και η απεικόνιση του καθαρού ποσού στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει νόμιμο δικαίωμα για συμψηφισμό και υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό ή για ταυτόχρονο διακανονισμό.

4. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών – συνέχεια

4.18 Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους.

Τα απομειωμένα κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος / (Ζημία) που αποδίδεται στους μετόχους της Εταιρείας (αφού αυτό προσαρμοστεί με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές) με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους (προσαρμοσμένο για την επίδραση όλων των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε μετοχές).

4.19 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας καταχωρείται ως υποχρέωση στις Οικονομικές Καταστάσεις, όταν η διανομή εγκρίνεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησεως

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στη διενέργεια εκτιμήσεων, κρίσεων και παραδοιχών που επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξής των Οικονομικών Καταστάσεων καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα κατά την υπό εξέταση χρήση. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και περιστάσεις, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως – συνέχεια

Οι τομείς οι οποίοι απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση και όπου οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις Οικονομικές Καταστάσεις παρατίθενται κατωτέρω:

Σημαντικές κρίσεις κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

Προβλέψεις για επίδικες υποθέσεις

Η Εταιρεία έχει εκφραμεί δικαιοτικές υποθέσεις (Σημείωση 29). Η Διοίκηση αξιολογεί την έκβαση των υποθέσεων, λαμβάνοντας υπόψιν τη διαθέσιμη πληροφόρηση των νομικών συμβούλων της και εάν υπάρχει πιθανότητα αρνητικής έκβασης τότε η Εταιρεία προβαίνει στο σχηματισμό των απαραίτητων προβλέψεων. Οι προβλέψεις, όπου απαιτούνται, υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της διοίκησης για τη δαπάνη που θα χρειαστεί για την διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η παρούσα αξία βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που απαιτεί την άσκηση κρίσης.

Ζημίες απομείωσης - προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία διενεργεί ανάλυση με βάση το ιστορικό της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων άλλα και με βάση προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών, των συνθηκών της αγοράς άλλα και του ευρύτερου του οικονομικού περιβάλλοντος. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, γίνεται επικαιροποίηση των βασικών παραμέτρων υπολογισμού. Η αξιολόγηση των ιστορικών στοιχείων άλλα και της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών εμπεριέχει σημαντικές εκτιμήσεις. Ως εκ τούτου, το τελικό ύψος των πιστωτικών ζημιών ενδέχεται να διαφέρει από τον υπολογισμό του ύψους της αθέτησης των υποχρεώσεων των πελατών.

Ωφέλιμες ζωές των ενσώματων ακινητοποιήσεων, καθώς και των άνλων περιουσιακών στοιχείων
Η Διοίκηση προβαίνει σε ορισμένες εκτιμήσεις αναφορικά με την αφέλιμη ζωή των αποσβεστών παγίων.
Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην παράγραφο 4.2 και 4.4.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται χρησιμοποιώντας αναλογιστικές εκτιμήσεις, κατά τις οποίες χρησιμοποιούνται παραδοχές για τους προεξοφλητικούς συντελεστές, το ρυθμό αύξησης των μισθών και τα ποσοστά θνησιμότητας. Λόγω της μακροχρόνιας φύσης των προγραμμάτων, οι παραδοχές αυτές υπόκεινται σε σημαντική αβεβαιότητα (Σημείωση 4.8 & 24).

6. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Έσοδα μισθωμάτων	231.7436,49	2.124.066,20
Εκπτώσεις εσόδων μισθωμάτων	(202.016,97)	(418.823,97)
Δικαιώματα εισόδου	1.217.098,99	1.251.614,29
Σύνολο	3.122.519,51	2.956.856,52

Σημειώνεται ότι στη χρήση 2022, οι τόκοι υπερημερίας επιβαλλόμενοι επί των απαιτήσεων σε καθυστέρηση (€ 20.740,49 και € 23.624,16 για τη χρήση 2021) ανακατατάχθηκαν στα χρηματοοικονομικά έσοδα, με αντίστοιχη επικαιροποίηση και της συγκριτικής πληροφόρησης για τη χρήση 2021.

7. Μερισμός εξόδων κατά λειτουργία

Η κατανομή των εξόδων κατά κέντρο κόστους (κόστος πωλήσεων, έξοδα διοικητικής λειτουργίας και έξοδα λειτουργίας διάθεσης) έχει ως εξής :

1 Ιαν - 30 Δεκεμβρίου 2022

Περιγραφή Λογαριασμού	Κόστος Πωλήσεων	Διοίσηση	Δάσθεση	Σύνολο
Αμοιβές & Έξοδα προσωπικού	390.203,03	102.400,05	7.547,23	489.950,31
Αποβάσεις τρίτων	645.431,98	173.564,30	12.496,90	830.453,18
Παροχές τρίτων	490.210,74	103.771,97	11.987,28	707.950,99
Φόροι τέλη	390.457,28	107.942,35	7.726,53	515.096,16
Διάφορα έξοδα	73.475,39	21.404,53	1.584,21	102.460,13
Αποσβέσεις παγίων	111.009,12	29.919,76	5.150,27	145.078,15
Σύνολο	2.234.001,77	607.793,46	13.134,74	2.878.831,97

1 Ιαν - 30 Δεκεμβρίου 2021

Περιγραφή Λογαριασμού	Κόστος Πωλήσεων	Διοίσηση	Δάσθεση	Σύνολο
Αμοιβές & Έξοδα προσωπικού	398.875,21	107.429,02	7.710,22	514.014,45
Αμοιβές τρίτων	622.864,00	167.755,90	12.039,90	802.659,80
Παροχές τρίτων	330.978,22	89.142,33	6.397,77	426.518,32
Φόροι τέλη	365.289,65	98.383,42	7.061,01	470.734,08
Διάφορα έξοδα	51.864,58	13.968,68	1.002,54	66.835,80
Αποσβέσεις παγίων	119.414,60	32.161,92	2.308,27	153.884,79
Σύνολο	1.889.286,26	508.841,27	36.519,71	2.434.647,24

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

8. Κόστος μισθιδοσίας

Το κόστος μισθιδοσίας που περιλαμβάνεται στην ανωτέρω Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Μισθοί		
Παρεπόμενες παροχές	394.409,77	411.752,97
Εργοδοτικές εισφορές	100,00	2.419,84
Πρόβλεψη απόζημιωσης προσωπικού (Σημείωση 24)	90.409,03	95.039,80
Σύνολο	6.112,44	6.086,87
	491.111,24	515.299,48

Το κόστος μισθιδοσίας έχει επιβαρύνει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ως εξής:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Κόστος πωλήσεων		
Έξοδα Διοίκησης	380.203,05	398.875,21
Έξοδα Διάθεσης	102.400,05	107.429,02
Χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημείωση 11)	7.349,49	7.710,22
Σύνολο	1.158,96	1.285,03
	491.111,24	515.299,48

Αριθμός προσωπικού

	Άτομα - κατά την	
	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Διοικητικό Προσωπικό	16	19
Ορισμένου χρόνου	2	2
Διευθύνων Σύμβουλος	1	1
Σύνολο	19	22

9. Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος αναλύονται ως εξής:

1 Ιαν – 30 Δεκεμβρίου 2022

Κόστος	Πιστοποίηση	Διοίκηση	Διάθεση	Σύνολο
Περιγραφή Λογαριασμού				
Έγκριση ποσα (Σημείωση 1)	100.745,76	27.135,85	1.447,41	129.827,01
Ποσοτήτων παραγγελίας (Σημείωση 15)	19.342,87	2.785,91	99,95	19.349,73
Σύνολο	119.089,63	29.919,76	2.447,36	148.456,70

1 Ιαν – 30 Δεκεμβρίου 2021

Κόστος	Πιστοποίηση	Διοίκηση	Διάθεση	Σύνολο
Περιγραφή Λογαριασμού				
Ενσώματα πάγια (Σημείωση 14)	108.788,83	29.300,08	2.102,88	140.191,79
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 15)	10.625,78	2.861,84	205,40	13.693,01
Σύνολο	119.414,60	32.161,92	2.308,27	153.884,80

10. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος αναλύονται ως εξής:

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Κέρδη από την επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία (Σημείωση 16)	110.261,00	1.081.284,00
Κοινόχροστα καταστημάτων	169.686,32	185.956,54
Έσοδα από επαναχρέωση ηλεκτρικής ενέργειας	454.575,43	206.581,97
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων (Σημείωση 25)	137.608,50	137.608,50
Τέλη χρήσης	52.866,10	34.677,46
Επιδοτήσεις απασχόλησης προσωπικού	12.923,30	29.381,32
Έσοδα από αναστροφή ζημιάς απομείωσης επισφαλών απαιτήσων (Σημείωση 19)	119.142,41	19.756,09
Καταπτώσεις εγγυήσεων μισθωτών	5.588,00	-
Εισπραττόμενα πρόστιμα	6.403,00	16.673,58
Ενοίκια μηχανημάτων	2.200,00	3.240,00
Αποζημιώσεις από ασφαλιστικές εταιρείες	4.508,00	4.062,00
Διάφορα έσοδα	13.800,14	20.427,25
	1.089.562,41	1.739.648,71

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

10. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης - συνέχεια

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		
Ζημιές από την επιμέτρηση επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	(118.801,00)	
Απομείωση απαιτήσεων (Σημείωση 19)	(123.592,22)	(61.768,69)
Πρόστιμα και προσαυξήσεις		(2.595,06)
Διάφορα έξοδα	(659,43)	(810,96)
	(243.052,65)	(65.174,71)

11. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος αναλύονται ως εξής:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Πιστωτικοί τόκοι		
Τόκοι εγγυήσεων (Σημείωση 23)	130.456,14	116.557,84
Τόκοι υπερημέριας	(2.506,50)	(13.648,30)
Έξοδα τραπέζων	20.740,49	23.624,16
Τόκοι αποζημιώσεων προσωπικού (Σημείωση 24)	(250,00)	(284,41)
	(1.158,66)	(1.285,03)
	147.289,37	124.964,26

12. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της Εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης		
Τρέχων φόρος εισοδήματος	132.611,60	136.234,42
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	147.532,72	205.343,34
Φόρος εισοδήματος που έχει αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	280.144,52	341.577,76

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης έχει υπολογισθεί χρησιμοποιώντας τον τρέχοντα συντελεστή φόρου, ο οποίος ανέρχεται σε 22% για την κλειόμενη και τη συγκριτική χρήση.

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

12. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος – συνέχεια

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων		
Φόρος (έσοδο) / έξοδο επί αναλογιστικών κερδών / [1] κατωτέρω	8.900,90	(769,08)
Φόρος (έσοδο) / έξοδο επί ζημιών / κερδών από αποτίμηση λοιπών συμμετοχικών τίτλων - Βλέπε και Σημείωση 22	(254,30)	22.198,11
Φόρος εισοδήματος έξοδο / (έσοδο) που έχει αναγνωριστεί στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	8.655,60	21.429,03

Στον πίνακα που ακολουθεί παραχθεται συμφωνία μεταξύ του ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Κέρδη προ φόρων	1.047.144,25	2.321.647,53
Συντελεστής φόρου εισοδήματος	22%	22%
Αναμενόμενο έξοδο / (έσοδο) φόρου	274.371,74	510.762,46
Επίδραση μη εκπιπτόμενων φορολογικά δαπανών	5.822,58	7.236,95
Επίδραση από διαφορές για τις οποίες δεν είχε αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος σε προηγούμενες χρήσης	-	(2.812,97)
Αλλαγή Φορολογικού συντελεστή	-	(173.608,68)
Πραγματικό (έσοδο) / έξοδο φόρου	230.754,52	341.577,76
Πραγματικός συντελεστής φόρους εισοδήματος	22,5%	14,7%

Για τις χρήσεις 2011 – 2015, 2017 - 2021 η Εταιρεία είχε υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπονταν από τις διατάξεις του Ν. 2238/1994 (χρήσεις 2011, 2012 και 2013) και όπως προβλέπεται από τις διατάξεις Ν. 4174/2013 (χρήση 2014 και εφεξής) και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης από τον τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, χωρίς επιφύλαξη ή έμφαση γνώμης.

Ο φορολογικός έλεγχος της χρήσης 2022 είναι σε εξέλιξη από τον τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και αναμένεται η έκδοση του Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης στην προβλεπόμενη ημερομηνία. Δεν αναμένεται να υπάρξουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

12. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος – συνέχεια

Για τη χρήση 2016, η Εταιρεία επέλεξε να μην υπαχθεί στον προαιρετικό φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά στη βάση σχετικής επισκόπησης που διενεργήθηκε, ότι σε περίπτωση μελλοντικού φορολογικού ελέγχου αυτής της χρήσης δεν αναμένεται να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις οι οποίες θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Παρόλα αυτά αναγνωρίζοντας ότι σε ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο είναι πιθανόν να επιβληθούν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις, η Εταιρεία έχει σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διερμηνειών των φορολογικών νόμων, τις οποίες και θεωρεί επαρκείς. Το ποσό των προβλέψεων που έχει σχηματισθεί για πιθανούς πρόσθετους φόρους που θα προκύψουν από τον οριστικό φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων ανέρχεται σε € 30.000,00.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται σε όλες τις προσωρινές φορολογικές διαφορές, χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή που θα ισχύει κατά τη χρήση που μία απαιτηση πραγματοποιείται ή μία υποχρέωση διακανονίζεται και λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής :

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Υπόλοιπο Συνολο 31/12/2021 & 01/01/2021	(1.586.789,03)	(1.360.016,66)
Χρεώσεις / (Πιστώσεις) στα αποτελέσματα	147.382,72	205.343,34
Χρεώσεις / (Πιστώσεις) στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα	8.655,60	21.429,03
Σύνολο	(1.430.047,35)	(1.586.789,03)

Η κίνηση των λογαριασμών των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι συμψηφισμοί, έχει ως εξής:

12. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος – συνέχεια

Περιγραφή	31-Δεκ-20	Σε Αποτελέσματα χρήσεως	Σε Λοιπά Συνολικά Έσοδα	31-Δεκ-21
Οικόπεδα	1.839.843,89			1.839.843,89
Επενδυτικά ακίνητα	(5.896.814,22)	1.378,80		(5.894.935,42)
Κτίρια	1.122.885,70	(156.494,37)		966.391,33
Λίθινα υλικά	(13.204,86)	(4.649,60)		(17.854,46)
Άλλα πραγματικά ιδητικά	6.605,20	(911,93)		5.697,27
Επιχορηγήσεις επενδύσεων	405.821,70	12.309,61		418.631,31
Επιχορηγήσεις προϊόντων	(11.055,31)	351,43		(10.403,68)
Λοιπά πραγματικά ιδητικά	231.760,27	978,96		232.445,23
Ποσούμια προϊόντων	24.405,10	1.344,75	(16.901,20)	16.449,95
Επιχορηγήσεις προϊόντων	(20.205)	(3.694,57)		16.299,38
Λοιπά πραγματικά ιδητικά	703.556,43	-	24,31	703.580,74
Σύνολο	51.857.893,08	647.182,72	(7.635,50)	51.743.027,38

Περιγραφή	31-Δεκ-20	Σε Αποτελέσματα χρήσεως	Σε Λοιπά Συνολικά Έσοδα	31-Δεκ-21
Οικόπεδα	2.007.102,42	(167.258,53)	-	1.839.843,89
Επενδυτικά ακίνητα	(6.172.840,08)	276.025,86	-	(5.896.814,22)
Κτίρια	1.395.113,50	(272.227,80)	-	1.122.885,70
Λοιπά πάγια	(16.907,98)	3.703,12	-	(13.204,86)
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11.172,81	(4.563,61)	-	6.609,20
Επιχορηγήσεις επενδύσεων	428.740,46	(22.918,76)	-	405.821,70
Εγγυήσεις ενοικίων	(15.335,93)	4.280,62	-	(11.055,31)
Απομείωση απαιτήσεων	242.316,55	(10.950,28)	-	231.366,27
Προβλέψεις προσωπικού	24.548,16	(912,14)	769,08	24.405,10
Διάφορες προβλέψεις	10.318,89	(10.521,82)	-	(202,93)
Επιμέτρηση ΧΣΔΠ	725.754,54	-	(22.198,11)	703.556,43
Σύνολο	(1.360.016,66)	(205.343,34)	(21.429,03)	(1.586.789,03)

Τα αναλογιστικά αποτελέσματα από την επιμέτρηση των προβλέψεων παροχών εργαζομένων έχουν αναγνωρισθεί στο σύνολο τους στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, όπως και ο αντίστοιχος αναβαλλόμενος φόρος. Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, το υπόλοιπό τους (καθαρό από αναβαλλόμενο φόρο) ανέρχεται σε € 37.609,95.

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

13. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του αποτελέσματος μετά από φόρους που αναλογεί στους κατόχους κοινών μετοχών της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου. Ο συνολικός αριθμός των κοινών μετοχών της Εταιρείας ανέρχεται σε 379.075.199 μετοχές.

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Κέρδη χρήσης μετά φόρων	966.949,93	1.980.069,77
Αριθμός κοινών μετοχών	379.075.199	379.075.199
Κέρδη ανά μετοχή	0,0026	0,0052

14. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Κατηγορία	1η Ιανουαρίου 2022		31 Δεκεμβρίου 2022		Διαφορά	Διαθέσιμη ποσημένη (σε εκατομμύρια)	Σύνολο
	Παραγγελίες	Επιταγές	Παραγγελίες	Επιταγές			
Καταστροφές							
01-Jan-22	38.475,42	318.813,78	997.570,42	218.635,85	1.054.227,52	7.250,00	2.744.975,59
Προστίμηση προμηθευτή			25.775,00	-	-12.975,00	3.620,00	77.310,91
01-Dec-22	0,00	0,00	10.235,42	218.635,85	1.009.161,45	15.775,00	1.822.701,89
Διαθέσιμη ποσημένη							
01-Jan-22			200.203,26	946.692,36	1.046.892,62	-	2.146.597,10
Παραγγελίες προμηθευτή			18.940,69	30.758,71	11.816,83	25.775,00	129.625,01
01-Dec-22	379.143,99	0,00	996.153,42	218.635,85	1.077.518,29	-	2.296.714,11
Διαπολυμένη ποσημένη							
01-Jan-22	0,00	0,00	12.569,42	54.000,95	43.216,96	220.300,00	15.870,41
01-May-22	38.475,42	148.616,52	50.367,16	54.373,09	202.005,99	7.250,00	573.326,49

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

14. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία - συνέχεια

Οικόπεδα	Ιδιόκτητα κτίρια	Ενσώματα πάγια κίνηση 01/01-31/12/2021					Σύνολο
		Μηχ./γιαδός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Άκανθοποιήσεις υπό εκτέλεση		
Κόστος							
1-Ιαν-21	88.478,32	378.813,78	991.765,57	218.635,55	1.017.575,99	2.900,00	2.698.169,21
Προσθήκες χρήσης	-	-	5.804,85	-	36.651,53	4.350,00	46.806,38
31-Δεκ-21	88.478,32	378.813,78	997.570,42	218.635,55	1.054.227,52	7.250,00	2.744.975,59
Αποσβέσεις							
1-Ιαν-21	-	242.732,74	921.768,11	158.505,63	703.148,83	-	2.026.155,31
Αποσβέσεις χρήσης	-	18.940,69	24.835,15	10.956,83	85.459,12	-	140.191,79
Μειώσεις χρήσης		(1.470,17)		(5.000,00)	6.470,17		
31-Δεκ-21	-	260.203,26	946.603,26	164.462,46	795.078,12	-	2.166.347,10
Αναπόσβεστη αξία							
31-Δεκ-21	88.478,32	118.610,52	50.967,16	54.173,09	259.149,40	7.250,00	578.628,49
1-Ιαν-21	88.478,32	136.081,04	69.997,46	60.129,92	314.427,16	2.900,00	672.013,90

Επί των ακανήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

15. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Διαφορετικό	Λογισμικό
Κόστος		
1-Ιαν-21	364.006,01	
Προσθήκες χρήσης	41.914,80	
31-Δεκ-21	364.920,81	364.006,01
Αποσβέσεις		
1-Ιαν-21	327.633,92	
Αποσβέσεις χρήσης	13.693,01	
31-Δεκ-21	313.940,91	327.633,92
Αναπόσβεστη αξία		
31-Δεκ-21	36.372,09	
1-Ιαν-21	47.969,10	

16. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Επενδύσεις σε ακίνητα κίνηση 01/01-31/12/2021			
	Οικόπεδα	Ιδιόκτητα κτίρια	Σύνολο
Εύλογη αξία			
1-Ιαν-21	3.471.233,00	23.332.468,00	26.803.701,00
Προσθήκες	42.000,00		42.000,00
(Χαρτο) / αποδιπλωματισμοί			
απονεμήσεις από την περίοδο 10	10.261,00	(12.301,00)	(2.040,00)
31-Δεκ-21	3.523.500,00	23.315.607,00	26.837.700,00

Επενδύσεις σε ακίνητα κίνηση 01/01-31/12/2021			
	Οικόπεδα	Ιδιόκτητα κτίρια	Σύνολο
Εύλογη αξία			
1-Ιαν-21	3.274.654,00	22.445.513,00	25.720.167,00
Προσθήκες	2.250,00	-	2.250,00
Κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία - Σημείωση 10	194.329,00	886.955,00	1.081.284,00
31-Δεκ-21	3.471.233,00	23.332.468,00	26.803.701,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία από τη χρήση 2018 και εφεζής.

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας από τον ειδικό εκτιμητή ακινήτων έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022 α) για τα οικόπεδα της Εταιρείας με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων (βασίζεται στη σύλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις) και επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά στοιχεία προσιδίαζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακανήτου) και β) για τις κτιριακές εγκαταστάσεις της Εταιρείας με βάση την μέθοδο της προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών (υπολογιζόμενες με βάση τις υφιστάμενες μισθωτικές δεσμεύσεις).

Οι βασικές παραδοχές έχουν ως εξής:

- Αύξηση μισθωμάτων από το έτος 2024: 3%.
- Συντελεστής προεξόφλησης: 9,63% (2021: 8,91%).
- Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (για την υπολειμματική αξία) 7,63% (2021: 7,41%)

16. Επενδύσεις σε ακίνητα – συνέχεια

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει ως το άθροισμα του επιτοκίου ελεύθερο κινδύνου (riskfree rate) πλέον του επιτοκίου ανάληψης πρόσθετου κινδύνου (risk premium). Για τους σκοπούς της αποτίμησης επιλέχθηκε ως επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου η απόδοση αναφοράς του 15ετούς ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου κατά τον 12/2022 (4,38%) ενώ ως επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου επιλέγεται ποσοστό της τάξης του 3,25%. Το Προεξοφλητικό Επιτόκιο ισούται με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης ως ανωτέρω προσθέτοντας τον επιλεγμένο πληθωρισμό (ως ετήσιο ποσοστό αύξησης καθαρού εισοδήματος). Τέλος, εφαρμόστηκε περαιτέρω συντελεστής απομείωσης μισθωμάτων της τάξης του 8% λόγω των εφαρμοστέων μειώσεων μισθωμάτων λόγω συνέπειας πληρωμών, πολυτική που εφαρμόζει η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης.

- Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου, επιλέχθηκε ο προσδιορισμός του «αναλογούντος γηπέδου της υπολειπόμενης κάλυψης» το οποίο υπολογίστηκε σε 54.904,14 τ.μ. Τα έσοδα (προ εκπώσεων) που χναγνωρίστηκαν στον «Κύκλο Εργασιών» στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος από μισθώσεις ακινήτων παρουσιάζονται παρακάτω :

Τα έσοδα (προ εκπώσεων) που χναγνωρίστηκαν στον «Κύκλο Εργασιών» στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος από μισθώσεις ακινήτων παρουσιάζονται παρακάτω:

	01/01- 31/12/2022	01/01- 31/12/2021
Μεικτό Εισόδημα από ακίνητα	2.124.436,04	2.124.066,20

Επί των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

Απαλλοτρίωση ακινήτου

Δικαιοτική εξέλιξη απαλλοτρίωσης που ιηδύχθηκε με την υπ' αρ. 5506/23-7-2012 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης (Φ.Ε.Κ. ΑΑΠ 263/6-8-2012))

A) Προσωρινός προσδιορισμός

Επί της υπ' αριθ. καταθ. 1573/2014 αίτησης του Ελληνικού Δημοσίου (προσωρινός προσδιορισμός τιμής μονάδας) και υπ' αριθ. καταθ. 3951/2014 ανταίτηση – κύρια παρέμβαση - αίτηση της ΚΑΘ (διόρθωση κτηματολογικού πίνακα, καθορισμός προσωρινής τιμής μονάδος αποζημιώσεως, απαλλαγή από την αυταποζημίωση και από την υποχρέωση αποζημίωσης προς τρίτες ιδιοκτησίες και αναγνώριση ως δικαιούχου αποζημίωσης της απαλλοτρίωσης που ιηδύχθηκε με την υπ' αρ. 5506/23-7-2012 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης (Φ.Ε.Κ. ΑΑΠ 263/6-8-2012)) εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2078/2017 απόφαση του Μον. Εφετ. Θεσσ. η οποία αναγνώρισε υπέρ της ΚΑΘ Α.Ε. την υψηλότερη προσωρινή τιμή μονάδος αποζημιώσεως (80 €/τ.μ.) συγκριτικώς με όλα τα υπόλοιπα απαλλοτριούμενα ακίνητα, ενώ απειχε από αναγνώριση δικαιούχων λόγω προβολής

16. Επενδύσεις σε ακίνητα – συνέχεια

δικαιωμάτων του Δημοσίου. Είχε προηγηθεί η υπ' αριθμ. 2300/2014 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης του άρθρου 7Α του Ν. 2882/2001.

Β) Οριστικός προσδιορισμός

Η Εταιρεία άσκησε την υπ' αριθ. υπ' αριθ. ΓΑΚ 640/2018 αίτηση για οριστικό προσδιορισμό τιμής μονάδος αποζημιώσεως (υπέρτερης της προσωρινής) με την οποία διεκδικεί ποσό 200 €/τ.μ., ενώ το Δημόσιο με δική του αίτηση διεκδικεί μικρότερη τιμή μονάδος. Οι αιτήσεις συνεκδικάσθηκαν (μαζί με περισσότερες από 100 ακόμη αιτήσεις) στις 13.01.2020. Εκδόθηκε η υπ' αριθμό 387/26.02.2021 μη οριστική απόφαση του τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, η οποία ορίζει 2 πραγματογνώμονες, προκειμένου «....να γνωμοδοτήσουν με έγγραφη αιτιολογημένη έκθεσή του έκαστος 1) για την αξία των αναγκαστικά απαλλοτριωθέντων ακινήτων, 2) για την αξία των επικειμένων των απαλλοτριουμένων ακινήτων, της κατάστασης που βρίσκονται, του χρόνου κατασκευής τους, της ποιότητας και του είδους των υλικών κατασκευής τους, 3) αφού προσδιορίσουν βάσει του Κτηματολογικού Πλανακά (ή των συμβολαιογραφιών εγγράφων που θα τους προσκομίσουν οι διάδικοι) την αρχική έκταση καθενός, το απαλλοτριωθέν τμήμα, το εμβαδόν και το σχήμα του τμήματος που απομένει μετά την απαλλοτρίωση, να γνωμοδοτήσει αν τα εναπομένα μετά την απαλλοτρίωση τμήματα αυτών υφίστανται ή μη μείωση της αξίας τους λόγω της μείωσης της έκτασής τους ή λόγω κατασκευής του έργου της απαλλοτρίωσης. Σε καταφατική περίπτωση, να προσδιοριστούν αναλυτικά οι λόγοι για τους οποίους μειώνεται η αξία καθενός και το ποσοστό μείωσης, 4) να αποφανθεί έκαστος για το είδος των κτιρίων που υπάρχουν στα εναπομένα μετά την απαλλοτρίωση τμήματα των ακινήτων και αν αυτά (τα κτίσματα) υφίστανται μείωση της αξίας τους συνεπεία της απότιμησης ή της κατασκευής του έργου της απαλλοτρίωσης και σε καταφατική περίπτωση το ποσοστό μείωσης, 5) να γνωμοδοτήσει αν υφίστανται ωφέλεια ή μη τα ακίνητα από το έργο της απαλλοτρίωσης αιτιολογώντας πλήρως τους λόγους και συνδέοντάς τους με τη δυνατότητα πρόσθιασης των ακινήτων αυτών στο έργο που περιλαμβάνεται στη ζώνη απαλλοτρίωσεως, τη δημιουργία επιπτώσεων στις χρήσεις αυτών (των ακινήτων) και την αρτιότητα και οικοδομηματητά τους, περιγράφοντας ποιά από αυτά με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις ήταν προηγουμένως (πριν την απαλλοτρίωση) άρτια και οικοδομήσιμα και συνεπείας αυτής έγιναν μη άρτια και μη οικοδομήσιμα. Τις γνωμοδοτήσεις τους αυτές (κατ' αύξοντα αριθμό ακινήτου Κ.Π. ακινήτου) που πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένες και στις οποίες πρέπει να αναφέρουν τις ενέργειες στις οποίες προέβησαν και να περιγράφουν τα έγγραφα και τα λοιπά στοιχεία που έλαβαν υπόψη τους, πρέπει να καταθέσουν μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την δημοσή τους στην Γραμματεία του παρόντος δικαστηρίου, συντασσομένης σχετικής πράξης κατάθεσης. Η περαιτέρω συζήτηση θα καθοριστεί με επιμέλεια του επιμελέστερου των διαδίκων.»

Σε τηλεφωνική επικοινωνία του νομικού συμβούλου της εταιρείας με τον εκ των ορισθέντων πραγματογνωμόνων, ο τελευταίος μας ενημέρωσε ότι, οι πραγματογνώμονες ακόμη δεν έχουν καν βρεθεί μεταξύ τους, ούτε έχουν αποφασίσει πώς θα χειρισθούν την υπόθεση, πώς θα αμειφθούν, ούτε καν αν τελικώς θα αποδεχθούν τον διορισμό τους ή όχι, ούτε έχουν βεβαίως ορκισθεί.

16. Επενδύσεις σε ακίνητα – συνέχεια

Με επίσπευση άλλων διαδίκων έχει κατατεθεί αίτηση αλλαγής των πραγματογνωμόνων, η οποία συζητήθηκε στις 14.02.2022, οπότε και συζητήθηκε. Εκδόθηκε η απόφαση του Τριμ Εφ Θεσ 2237/20022, με την οποία ανασλήθηκαν οι προηγούμενες αποφάσεις διορισμού πραγματογνωμόνων. Οριστηκε δικάσιμος για περαιτέρω συζήτηση η 23.10.2023 και η υπόθεση προωθείται χωρίς την υποχρέωση διεξαγωγής πραγματογνωμοσύνης.

Κατά συνέπεια δεν υπάρχει στην ουσία κάποια εξέλιξη, για τον προσδιορισμό της οριστικής τιμής μονάδας.

Επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις

Συνοπτικά η Εταιρεία διεκδικεί μεγαλύτερο από το αρχικώς επιδικασθέν ποσό αποζημίωσης των € 1.606.655,60 (που αναλογεί σε € 80 / τ.μ.), στα επίπεδα των € 200 / τ.μ.

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων έγινε αφού λήφθηκε υπόψη η έκταση που απαλλοτριώθηκε ήδη, συνεπώς δεν υφίστανται περαιτέρω επιπτώσεις στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων της περιόδου 01/01-31/12/2022 και στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Τέλος, σημειώνεται ότι λόγω της αβεβαιότητας που υφίστανται αναφορικά με το τελικό ποσό της αποζημίωσης που θα επιδικαστεί στην Εταιρεία, δεν έχει γίνει αναγνώριση οποιεσδήποτε σχετικής απαίτησης από το Ελληνικό Δημόσιο στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

17. Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι

	Αριθμός μετοχών	31-Δεκ-22	Διαφορά επιμέτρησης	31-Δεκ-21
Τράπεζα Αττικής	12.537	2.015,95	(174.006,56)	2.015,95
Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία	-	-	-	-
Κοινωνική Επισιτιστική Βοήθεια	2.015,95	0,00	0,00	0,00

	Αριθμός μετοχών	31-Δεκ-20	Διαφορά επιμέτρησης	31-Δεκ-21
Τράπεζα Αττικής	12.537	176.022,51	(174.006,56)	2.015,95
Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία	-	-	-	-
Κοινωνική Επισιτιστική Βοήθεια	176.022,51	(174.006,56)	2.015,95	0,00

17. Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι – συνέχεια

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία Κοινωνική Επιστιστική Βοήθεια

Στο πλαίσιο του προγράμματος INTERREG V-A Ελλάδα – Βουλγαρία 2014-2020, οι δύο συνεργαζόμενες χώρες υλοποιούν το έργο Supporting Social Enterprises in combating poverty and social exclusion (“Social Plate”). Για την υλοποίηση αυτού του έργου ιδρύθηκε η Αστική μη Κερδοσκοπική Εταιρεία με την επωνυμία «Κοινωνική Επιστιστική Βοήθεια Αστική μη Κερδοσκοπική Εταιρεία» με εταιρείους την Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης (Κ.Α.Θ. Α.Ε.) ως επικεφαλής και το Διεθνές Ινστιτούτο Εκπαίδευσης, Τεχνόπολις.

Η Εταιρεία συμμετέχει στο κεφάλαιο αυτής της αστικής μη κερδοσκοπικής εταιρείας με ποσοστό 95% που αντιστοιχεί σε € 19.000 το οποίο και έχει καταβληθεί. Έχει αναγνωριστεί ζημία απομείωσης για το σύνολο του κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, καθώς λόγω του μη κερδοσκοπικού χαρακτήρας της, το ποσό δεν θεωρείται ανακτήσιμο.

Σημειώνεται ότι η προσφέρθηκαν από τους εμπόρους-μισθωτές μας 275.701 κιλά και διανεμήθηκαν σε κοινωνικές δομές 217.587 κιλά οπωρολαχανικών.

18. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Διθείσες εγγυήσεις	80.069,31	69,81
	<u>80.069,31</u>	<u>69,81</u>

Η αύξηση των εγγυήσεων στην κλειόμενη περίοδο, προέρχεται από την αλλαγή παρόχου ηλεκτρικής ενέργειας.

19. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Πελάτες	1.832.804,31	1.789.384,75
Απομείωση επισφράλων απαιτήσεων	<u>(1.610.096,25)</u>	<u>(1.606.246,44)</u>
	<u>222.108,06</u>	<u>183.138,31</u>
Λοιπές απαιτήσεις	54.576,98	40.221,88
Τόκοι εισπρακτέοι	74.041,54	52.423,67
Περιουσιακά στοιχεία από συμβάσεις με πελάτες	62.126,74	62.721,89
Έξοδα επομένων χρήσεων	6.388,58	22.390,63
	<u>419.242,30</u>	<u>360.896,38</u>

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

19. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις – συνέχεια

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-21
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	2.473,76	3.688,99
Απαιτήσεις από το προσωπικό	48.288,41	35.602,51
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	3.914,71	930,38
	54.576,98	40.221,88

Όλες οι απαιτήσεις είναι βραχυπρόθεσμες και δεν απαιτείται προεξόφληση κατά την ημερομηνία αναφοράς. Δεν υπάρχει συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από τους πελάτες, καθώς η Εταιρεία έχει μεγάλο αριθμό πελατών και ο πιστωτικός της κίνδυνος διασπείρεται.

Η κίνηση του λογαριασμού των προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων έχει ως αιτιολούθως:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-21
Υπόλοιπο έναρξης	1.606.246,44	1.564.233,84
Πρόσθετη ζημία απομείωσης στη χρήση - Σημείωση 10	123.592,22	60.268,69
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες	(119.124,10)	1.500,00
Μη χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη - Σημείωση 10	(19.756,09)	(19.756,09)
Υπόλοιπο λήξης	1.610.696,93	1.606.246,44

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις. Κατά την εκτίμηση του μη εισπράξιμου ποσού λαμβάνονται υπόψη η πορεία τυχόν δικαστικών ενεργειών και η χρηματοοικονομική κατάσταση του πελάτη.

Σημειώνεται, ότι η Εταιρεία προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες νομικές ενέργειες (εξώδικες οχλήσεις, αγωγές, διαταγές πληρωμής) για την είσπραξη των καθυστερημένων οφειλών. Επίσης σε ορισμένων εκ των οφειλετών της η ΚΑΘ Α.Ε. έχει κοινοποιήσει στις αντίστοιχες Δ.Ο.Υ. των οφειλετών τα σχετικά ποσά των οφειλών τους, προς είσπραξη τους. Πάντως η προαναφερόμενη τακτική πλέον δεν εφαρμόζεται.

20. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-21
Διαθέσιμα στο ταμείο	8.731,00	1.430,00
Διαθέσιμα σε τραπεζικές καταθέσεις	679.084,45	2.076.886,23
Καταθέσεις σε Τράπεζα της Ελλάδος	9.123.882,58	7.418.843,88
	9.811.696,03	9.497.160,11

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας είναι σε Ευρώ. Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος ανέρχεται στο ποσό των διαθεσίμων και καταθέσεων σε τράπεζες.

21. Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο
1-Ιαν-21	379.075.199	0,05	18.953.759,95
01/01-31/12/2021	-	-	-
31-Δεκ-21	379.075.199	0,05	18.953.759,95
1-Ιαν-22	379.075.199	0,05	18.953.759,95
01/01-31/12/2022	-	-	-
31-Δεκ-22	379.075.199	0,05	18.953.759,95

22. Αποθεματικά

	Τωντικό Αποθεματικό	Πληρωμένα αποθεματικά	Αποτίμηση	Σύνολο
1-Ιαν-21	277.496,43	147.010,33	(264.849,53)	(36.547,44)
Επιμέτρηση λοιπών συμμετοχικών τίτλων σε εύλιν βαθαλόμενος φόρος	-	-	(174.006,56)	(174.006,56)
Διατάξιμη χρήση	-	-	38.281,44	38.281,44
Συγχρηματικός τακτικού αποθεματικού	48.178,83	-	(60.479,55)	(60.479,55)
31-Δεκ-21	325.673,53	147.010,33	(461.054,20)	117.173,08
1-Ιαν-22	235.012,28	147.010,33	(264.849,53)	(36.547,44)
Επιμέτρηση λοιπών συμμετοχικών τίτλων σε εύλιν βαθαλόμενος φόρος	-	-	(174.006,56)	(174.006,56)
Διατάξιμη χρήση	-	-	38.281,44	38.281,44
Μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	-	(60.479,55)	(60.479,55)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	42.484,15	-	-	42.484,15
31-Δεκ-21	277.496,43	147.010,33	(461.054,20)	(36.547,44)

Με την από 17ης Ιουνίου 2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκαν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 και συνεπώς τα αποτελέσματα της χρήσης αυτής. Με την απόφαση αυτή, το 5% επί των πραγματοποιηθέντων κερδών μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος, ήτοι € 48.178,83 διατέθηκε για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και ποσό ύψους € 650.000 ευρώ διατέθηκε για την πληρωμή μερίσματος.

Με την ίδια απόφαση εγκρίθηκε η συνολική διαχείριση της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο και απαλλάχθηκαν οι Ελεγκτές από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εταιρική χρήση 01/01-31/12/2021. Περαιτέρω, επελέγη η ελεγκτική εταιρεία BDO για τον τακτικό έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση 01/01-31/12/2022, την έκδοση του σχετικού φορολογικού

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

22. Αποθεματικά – συνέχσια

πιστοποιητικού που προβλέπεται από το άρθρο 65Α του Ν 4174/2013 για την ίδια χρήση και για την επισκόπηση των εξαμηνιαίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Τέλος, εγκρίθηκαν οι αμοιβές του Προέδρου, του Διευθύνοντος Συμβουλίου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2021.

Αντίστοιχα, στη χρήση 2021, με την από 4 Αυγούστου 2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκαν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020 και συνεπώς τα αποτελέσματα της χρήσης αυτής. Με την απόφαση αυτή, το 5% επί των προγματοποιηθέντων κερδών μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος, ήτοι € 42.484,15 διατέθηκε για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και ποσό ύψους € 400.000 ευρώ διατέθηκε για την πληρωμή μερίσματος.

23. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Η κίνηση των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022 και της συγχριτικής χρήσης παρουσιάζεται παρακάτω:

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Ληφθείσες εγγυήσεις	305.187,33	302.950,03
(+) : Εισπράξεις	46.175,50	53.545,00
(-) : Πληρωμές - Επιστροφές	(55.789,30)	(64.956,00)
(-) : Διαγραφές	(5.588,00)	-
Τόκοι προεξόφλησης - Σημείωση 11	2.306,50	13.648,30
	294.491,83	305.187,33

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν στο σύνολο τους ληφθείσες εγγυήσεις των καταστημάτων.

24. Υποχρεώσεις παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Η κίνηση της υποχρέωσης που έχει αναγνωρισθεί στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης έχει ως εξής:

	31-Δεκ-22	31-Δεκ-21
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4.953,58	4.801,84
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.158,86	1.285,03
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους	6.112,44	6.086,87
Υπόλοιπο έναρξης	110.932,20	102.284,03
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	6.112,44	6.086,87
Αναλογιστικές ζημιές / (κέρδη)	(40.499,53)	2.561,30
Υπόλοιπο λήξης	76.345,11	110.932,20

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν – 31 Δεκ 2022

24. Υποχρεώσεις παροχών λόγω εξόδου από την υπηρεσία – συνέχεια

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοσιακές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-21
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,81%	1,00%
Πληθωρισμός	2,00%	1,80%
Μέση τιμή ετών προϋπηρεσίας	18,39	17,04
Δεικτής αύξησης συνταξιοδοτικού κόστους	3,00%	2,90%
Μέση υπολειπόμενη διάρκεια υπηρεσίας	13,19	13,01

Η ανάλυση ευαισθησίας για τις υποχρεώσεις παροχών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, έχει ως εξής:

Αναλογιστική Υποχρέωση (Βασικό σενάριο)	76.545,11	
Επιτόκιο προεξόφλησης (-/+0,5%)	79.939,83	Αύξηση
(%μεταβολή συγκριτικά με το βασικό σενάριο)	4%	-4%
Αναμενόμενη αύξησης μισθών (-/+0,5%)	75.934,55	77.179,54
(%μεταβολή συγκριτικά με το βασικό σενάριο)	-1%	1%
Θητοιμότητα (-/+10%)	76.622,66	76.467,91
(%μεταβολή συγκριτικά με το βασικό σενάριο)	0%	0%

Απόφαση της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC), σχετικά με την κατανομή των παροχών προσωπικού σε περιόδους υπηρεσίας, στο πλαίσιο προγράμματος καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Από τη χρήση 2021 διαφοροποιήθηκε ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο “IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)”, οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία [16] έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

25. Επιχορηγήσεις

Η κίνηση των επιχορηγήσεων κατά τη διάρκεια της ιλειόμενης και της συγκριτικής χρήσης, έχει ως εξής:

Αρχική αξία επιχορηγήσεων	31-Δεκ-21	Αρχική αξία επιχορηγήσεων	31-Δεκ-21
1-Ιαν-22	5.082.742,04	1-Ιαν-21	5.082.742,04
προσθήκες χρήσης	-	μειώσεις χρήσης	-
μειώσεις χρήσης	-	31-Δεκ-21	5.082.742,04
31-Δεκ-22	5.082.742,04		
 Αποσβέσεις		 Αποσβέσεις	
1-Ιαν-22	2.141.386,10	1-Ιαν-21	2.003.777,60
αποσβέσεις χρήσης - Σημειώση 10	(37.608,50)	αποσβέσεις χρήσης - Σημειώση 10	137.608,50
μειώσεις χρήσης	-	μειώσεις χρήσης	-
31-Δεκ-22	2.278.994,60	31-Δεκ-21	2.141.386,10
 Αναπόσβεστη αξία		 Αναπόσβεστη αξία	
31-Δεκ-22	2.941.355,94	31-Δεκ-21	2.941.355,94
1-Ιαν-22	3.078.964,44	1-Ιαν-21	3.078.964,44

26. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-21
Προμηθευτές	219.494,21	176.965,16
Επιταγές πληρωτέες	8.541,51	8.541,51
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	126.930,63	80.017,23
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	3.967,17	3.656,57
Προεισπραχθείσες επιχορηγήσεις	89.641,06	28.002,96
Προκαταβολές πελατών	39.262,17	32.689,48
Υποχρεώσεις από συμβάσεις με πελάτες	90.265,00	80.149,00
Λοιπές υποχρεώσεις	1.485,75	1.483,91
	570.596,91	411.505,83

27. Λοιποί φόροι πληρωτέοι και φόρος εισοδήματος πληρωτέος

Το κονδύλιο «Λοιποί φόροι πληρωτέοι» αναλύεται ως ακολούθως

	31-Δεκ-21	31-Δεκ-21
Φόρος Προσπιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)	11.236,46	18.766,35
Φόροι - Τέλη αμοιβών προσωπικού	1.279,23	1.323,84
Φόροι - Αμοιβών τρίτων	2.140,73	3.015,34
Ε.Ν.Φ.Ι.Α. πληρωτέος	20.223,18	70.000,00
Λοιποί φόροι - τέλη	1.428,28	(21.378,07)
	41.328,57	71.727,46

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

27. Λοιποί φόροι πληρωτέοι και φόρος εισοδήματος πληρωτέος – συνέχεια
 ενώ το κονδύλιο «Φόρος εισοδήματοφ», ως εξής:

	31-Δεκ-21
Υπόλοιπο φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	143.825,63
Φόρος εισοδήματος χρήσης - Σημείωση 12	132.611,60
Μείον πληρωμές για προκαταβολή φόρου εισοδήματος	(54.943,26)
Πληρωμές φόρου στην περίοδο	(143.825,63)
Τέλος επιτηδεύματος	1.000,00
Χαρτόσημο και ΟΓΑ μισθωμάτων	63.350,16
Παρακρατημένος φόρος που τελικώς δεν συμψηφίστηκε	596,14
Μείον παρακράτηση φόρου επί τόκων	(292,46)
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος / (προς επιστροφή)	142.322,16
	143.825,63

28. Συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη

Πέραν των αμοιβών των μελών Διοίκησης και των αγορών (έξοδα ύδρευσης, υπηρεσίας και έξοδα ηλεκτρικής ενέργειας για τη συγκριτική χρήση μόνο) από συνδεδεμένα μέρη δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24. Επισημαίνεται, ότι το σύνολο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, μέσω της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών & Περιουσίας Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ).

	01/01- 31/12/2021	01/01- 31/12/2021
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου (μισθοί, εργοδοτικές εισφορές, αμοιβές συνεδριάσεων και λοιπές παροχές)	115.534,45	117.519,15
	115.534,45	117.519,15
Αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	525.204,72	105.568,51
	525.204,72	105.568,51
Υποχρεώσεις σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη	109.231,62	36.970,40
	109.231,62	36.970,40

29. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Απαλλοτρίωση ακινήτου

Όπως αναφέρεται εκτενώς στη Σημείωση 16 «Επενδύσεις σε ακίνητα» ανωτέρω, υφίστανται απαιτηση της ΚΑΘ Α.Ε. κατά του Ελληνικού Δημοσίου από απαλλοτρίωση ακινήτου. Λόγω της αβεβαιότητας αναφορικά με το τελικό ποσό της αποζημίωσης που θα επιδικαστεί στην Εταιρεία, δεν έχει γίνει αναγνώριση οποιεσδήποτε σχετικής απαιτησης από το Ελληνικό Δημόσιο στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις - Επίδικες διαφορές

Η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη στις Οικονομικές Καταστάσεις σχετικά με τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, όταν είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της υποχρέωσης και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, υφίσταται η εξής επίδικη υπόθεση:

- 'Ένας εκ των εργαζομένων έχει κάνει αγωγή κατά της Εταιρείας με αίτημα την αναδρομική αναγνώριση της πανεπιστημιακής του εκπαίδευσης για το χρονικό διάστημα από 29.10.2010 και εντεύθεν ή άλλας από 22.08.2012, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 4002/2011. Αγωγικό αίτημα € 34.851,71. Λόγω της αβεβαιότητας αναφορικά με την έκβαση της υπόθεσης, δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη στις οικονομικές της καταστάσεις.

Αγωγές της Εταιρείας κατά τρίτων

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία είχε επίδικες απαιτήσεις από πελάτες της, ύψους € 480.471,93.

Για το μέρος των επίδικων απαιτήσεων για το οποίο η Εταιρεία εκτιμά ότι δεν είναι ανακτήσιμο έχει σχηματίσει ζημία απομείωσης.»

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικού ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

30. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαιφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών δικθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων) λόγω της βραχυπρόθεσμης λήξης τους.

30. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων – συνέχεια

Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

Επίπεδο 1: Διαπραγματεύσμεις αξίες από ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρέωσεις,

Επίπεδο 2: Λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες, είτε άμεσα είτε έμμεσα,

Επίπεδο 3: Τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση που διαθέτει η Εταιρεία έχουν αποτίμηση στο επίπεδο 1 της ιεραρχίας.

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία στη διαχείριση των κινδύνων ώστε να τους ελέγχει εξηγείται κατωτέρω:

a) Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς δημιουργείται από το ενδεχόμενο οι αλλαγές στις τιμές της αγοράς, όπως σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια και τιμές μετοχών, να επηρεάσουν την αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που κατέχει η Εταιρεία.

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Συναλλαγματικός είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εξαιτίας των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Δεδομένου ότι το σύνολο των συναλλαγών και των υπολοίπων της Εταιρείας είναι σε ευρώ, δεν υφίσταται έκθεση σε συναλλαγματικούς κινδύνους.

(ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής της τιμής των εισηγμένων συμμετοχών της οι οποίες περιλαμβάνονται στη κατηγορία «Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση».

Εάν η τιμή της μετοχής μεταβληθεί κατά $\pm 5\%$, τα κέρδη της περιόδου θα παραμείνουν αμετάβλητα, ενώ τα τ Λοιπά Συνολικά Έσοδα θα αυξηθούν / (μειωθούν) κατά € 43 περίπου.

Λόγω της ουσιαστικά πλήρους χπομείωσης της επένδυσης, η μελλοντική έκθεση της Εταιρείας στο συγκεκριμένο κίνδυνο δεν είναι πλέον σημαντική.

31. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου – συνέχεια

(iii) Κινδυνος ταμιακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και ως εκ τούτου δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος λόγω της μεταβολής των επιτοκίων.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξιφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμιακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου έναντι των συμβαλλομένων μερών καθώς η Εταιρεία έχει μεγάλο αριθμό πελατών και ο πιστωτικός κίνδυνος διασπείρεται.

Ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών αξιολογείται από την Εταιρεία με βάση την καθιερωμένη πολιτική και τις σχετικές διαδικασίες. Η ενηλικίωση των υπολοίπων των πελατών και η χρηματοοικονομική τους κατάσταση παρακολουθείται από την Οικονομική Υπηρεσία και τη Διοίκηση / Νομική Υπηρεσία αντίστοιχα.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων και η λήξη των υποχρεώσεων δε συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών.

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ασήμαντος για την Εταιρεία καθώς αφενός μεν δεν έχει τραπεζικό δανεισμό αφετέρου δε το ύψος των διαθεσίμων είναι σημαντικά υψηλό (€ 9,8 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022 έναντι € 9,5 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2021).

Η χρονολογική ωρίμανση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας βάσει πληρωμών που απορρέουν από σχετικές συμβάσεις, σε μη προεξοφλημένες τιμές, είναι μέχρι 1 έτος.

δ) Κίνδυνος από έκτακτα γεγονότα - Μακροοικονομικό Περιβάλλον

Με την εμφάνιση του COVID-19 και την εκδήλωση της συνεπαγόμενης πανδημίας, η Εταιρεία έλαβε αμέσως τα απαραίτητα μέτρα για τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου λειτουργικής υγιεινής των εργαζομένων της και ασφαλούς επιχειρησιακής λειτουργίας της.

Η επίδραση της πανδημίας στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, δεν είχε ουσιώδη επίπτωση στην εύρυθμη τρέχουσα λειτουργία της.

32. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Με την από 31/3/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης του μετόχου, αποφασίσθηκε η παράταση της θητείας όλων των υφιστάμενων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΑΘ Α.Ε. μέχρι την 31.07.2023.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση που μετά την παρέλευση της ανωτέρω ημερομηνίας, δεν πραγματοποιηθεί Τακτική Γενική Συνέλευση για τον ορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου, παρατίνεται η θητεία όλων των υφιστάμενων μελών, μέχρι την ημερομηνία της επόμενης Τακτικής συνέλευσης, όπως ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Στην ίδια συνεδρίαση εγκρίθηκε το Πλαίσιο Συνεργασίας Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με τη συνεργασία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της ΚΑΘ με την Μονάδα Εσωτερικού ελέγχου του μετόχου ΕΕΣΥΠ.

Επίσης, η Εταιρεία έχει προβει :

1. στην ανάθεση της υπηρεσίας Εσωτερικού Ελεγκτή για διάστημα έως έξι (6) μηνών
2. σε συνεργασία με εξειδικευμένο σύμβουλο εγνωμένου κύρους («Σύμβουλος») για την υποστήριξη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου στη διεξαγωγή ελέγχου με αντικείμενο «Διακυβέρνηση και Ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων καθώς και Επαναληπτικού Ελέγχου Μονάδας Πληροφορικής και των συστημάτων που υποστηρίζει η ΚΑΘ Α.Ε.» .
3. στην Εγκριση Πολιτικής Χορηγιών και Δωρεών στο πλαίσιο της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και του ESG.

Σας αναφέρουμε ότι πέραν των προαναφερομένων, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα για την Εταιρεία που έλαβαν χώρα από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης για τα οποία να επιβάλλεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, είτε γνωστοποίηση, είτε διαφοροποίηση στα κονδύλια των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και για την περίοδο 1 Ιαν - 31 Δεκ 2022

Θεσσαλονίκη, 30 Μαΐου 2023

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΙΟΥΡΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ326560

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ
ΑΔΤ ΑΒ369028

<p>Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ KSi Greece Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων KSi Greece Helping clients succeed   Φούγκων 6-8, 546 26, Θεσσαλονίκη</p>	<p>Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ  ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΜΙΧΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 942339 Αριθμός Αδειας Λογιστή Α' Τάξης 50389</p>
--	---