



**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ
ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε.**

**ΕΤΗΣΙΕΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
(από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2018)**

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

ΑΡ.Μ.Α.Ε: 41867/06/Β/98/45

Γ.Ε.Μ.Η. 44260007000

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α	Σελίδα
I. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων	3
II. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	14
III. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	
- Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2018	19
- Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (1 ^{ης} Ιανουαρίου – 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2018)	21
- Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων (1 ^{ης} Ιανουαρίου – 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2018)	23
- Κατάσταση Ταμιακών Ροών (1 ^{ης} Ιανουαρίου – 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2018)	26
IV. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2018	28

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

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν 2190/1920 σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.

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

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

1. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου.

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

Το κύριο αντικείμενο της εταιρείας με βάση το καταστατικό είναι :

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

Οι κυριότερες εγκαταστάσεις και εξοπλισμός της εταιρείας βρίσκονται σε ιδιόκτητο χώρο έκτασης 261.000 m² στον Αγ. Ι. Ρέντη και σε 51.000 m² στον Δήμο Πατρέων, καθώς και σε παραχωρημένα-μισθωμένα από το Ελληνικό Δημόσιο για την λειτουργία των 12 Ιχθυοσκαλών.

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

2. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές.

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

- Κατάλληλο εργασιακό περιβάλλον.

3. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης.

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

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

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

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

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

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

Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου κατά την κλειόμενη χρήση (2018), ανήλθε σε ποσό € 15.543.469,85 έναντι ποσού € 13.878.857,38 το 2017, εμφανίζοντας αύξηση 12 % περίπου.

Αποτελέσματα πριν από φόρους

Τα αποτελέσματα πριν από φόρους του ομίλου επηρεάστηκαν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τα τελικά κέρδη του ομίλου και της εταιρείας μετά την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία ανήλθαν για την χρήση 2018 σε ποσό 3.059.530,93 έναντι κερδών ποσού 8.695.818,28 της προηγούμενης χρήσης.

Η σημαντική αυτή μείωση των κερδών προέρχεται κυρίως από την αλλαγής λογιστικής πολιτικής με βάση την εύλογη αξία σε επενδύσεις σε ακίνητα, η οποία για το 2018 ήταν 254.259,94 και το 2017 ύψους 5.472.876,98 ευρώ.

Τα αποτελέσματα χρήσης 2018 επιβαρύνθηκαν με το ποσό των 531.123,07 ευρώ για πρόβλεψη επισφαλών πελατών με συνέπεια το συνολικό ποσό των προβλέψεων των επισφαλών πελατών να ανέρχεται στο ποσό των 4.945.031,71 ευρώ. Η Διοίκηση κρίνει ότι η σχηματισθείσα πρόβλεψη επισφαλών πελατών θεωρείται επαρκής. Σημειώνουμε ότι το μεγαλύτερο μέρος των επισφαλειών αποτελείται από οφειλές πέραν της δεκαετίας, οι οποίες θεωρούνται πολύ δύσκολο να εισπραχθούν, αλλά δεν μπορούν να διαγραφούν για φορολογικούς και νομικούς λόγους.

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως ήταν θετικές και ανήλθαν σε € 2.773.076,27 .

Καθαρή Θέση

Η καθαρή θέση του Ομίλου, κατά την κλειόμενη οικονομική χρήση, ανήλθε σε ποσό € 61.722.146,02 έναντι ποσού € 60.050.681,56 το 2017. Η μεταβολή οφείλεται στα κέρδη της χρήσης μετά από τους φόρους.

Σύνολο δανεισμού – Διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε € 14.302.158,24 έναντι € 11.194.728,17 την αντίστοιχη ημερομηνία της προηγούμενης χρήσεως.

Επενδύσεις σε πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία

Οι επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία στην κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε € 177.767,05 έναντι € 291.986 κατά την προηγούμενη χρήση.

Κατεχόμενα από την εταιρεία χρεόγραφα και ίδιες μετοχές

Η εταιρεία την 31/12/2018 έχει στην κατοχή τα παρακάτω χρεόγραφα:

Θυγατρικές εταιρείες

- 600 ονομαστικές μετοχές της εταιρείας ΟΚΑΑ Ενεργειακή Α.Ε
- 32.397 ονομαστικές μετοχές της εταιρείας ΕΠΟΚΑ,

Συμμετοχές σε λοιπές εταιρείες

- 3.572 μερίδια της Συνεταιριστικής Τράπεζας Χανίων.

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

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η εταιρεία μας την 31/12/2018 δεν έχει στην κατοχή της συνάλλαγμα

Εμπράγματα βάρη των ακινήτων της εταιρείας.

Στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας μέχρι την 31/12/2018, ουδέν εμπράγματο βάρος υφίσταται.

Αλλαγή στη λογιστική πολιτική

Στα πλαίσια του επανακαθορισμού του τρόπου κατάταξης, τη γνωστοποίηση και τον πρότυπο λογιστικό χειρισμό ορισμένων οικονομικών γεγονότων, έτσι ώστε να ενισχύεται η συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων τόσο της ίδιας της εταιρίας (από χρήση σε χρήση), όσο και της εταιρείας σε σχέση με αυτές των άλλων επιχειρήσεων, αποφασίσθηκε να γίνει μεταβολή στη λογιστική πολιτική παρακολούθησης των Επενδυτικών Ακινήτων της, στα πλαίσια εφαρμογής των διατάξεων του ΔΠΧΑ 40.

Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία έως και την χρήση 2017, εφάρμοζε ως λογιστική πολιτική για τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, την πολιτική του κόστους κτήσης. Με την πολιτική αυτή, μετά την αρχική αναγνώριση, η εταιρεία αποτιμούσε τα ακίνητά της, στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές από μείωση της αξίας τους (εφαρμογή των όσων ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 16), εφαρμόζοντας και έλεγχο απομείωσης τους.

Κατά την παρούσα χρήση, για λόγους ορθότερης εμφάνισης, αποφασίσθηκε να ακολουθηθεί η πολιτική της Εύλογης Αξίας. Με βάση αυτή, η αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη εμπορική συναλλαγή. Η αλλαγή στην λογιστική αποτίμηση των «Επενδυτικών ακινήτων» από κόστος στην εύλογη αξία κρίνεται πιο αξιόπιστη γιατί τα «Επενδυτικά ακίνητα» αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας και υπάρχει αντικειμενικός εξωτερικός εκτιμητής που μπορεί να εκτιμήσει την αξία των ακινήτων σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Πρακτική του κλάδου της εκμετάλλευσης – μίσθωσης ακινήτων είναι τα «Επενδυτικά ακίνητα» να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ώστε η οικονομική πληροφόρηση να είναι πιο αξιόπιστη. Σημειώνουμε ότι η υιοθέτηση της πολιτικής αυτής, θα ακολουθηθεί πάγια από την εταιρεία, χωρίς την δυνατότητα αυτή να επανέλθει στην προηγούμενη πολιτική του κόστους κτήσης.

(Βλέπε αναλυτικά σημείωση 38 - **Αλλαγή λογιστικής Πολιτικής**. Του Προσαρτήματος των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2018).

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος τιμής

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

Κίνδυνος επιτοκίου

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

Πιστωτικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, η εταιρεία είχε κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Η εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

Επισφάλειες από μισθωτές

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

6. Περιβαλλοντικά ζητήματα.

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

Για το λόγο αυτό άλλωστε, έχει υπογράψει και προγραμματική συμφωνία με τον ΕΔΣΝΑ για τη διαχείριση των απορριμμάτων που παράγονται εντός του χώρου της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών, ενώ και τα απορρίμματα των ιχθυοσκαλών τυγχάνουν ευαισθητοποιημένης διαχείρισης.

Εντός του χώρου της Κεντρικής Αγοράς της Αθήνας παράγονται ετησίως περίπου 6.000 τόνοι απορριμμάτων, εκ των οποίων σημαντικό μέρος είναι οργανικά ή βιοαποικοδομήσιμα.

Η περιβαλλοντική πολιτική, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση των παραγομένων στερεών και υγρών αποβλήτων, με δίνοντας προτεραιότητα στη χωριστή συλλογή τους και την ανακύκλωση.
- Διαρκή ενημέρωση και εκπαίδευση προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος .

Η εταιρεία διαθέτει :

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

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

Παράλληλα, στις ιχθυόσκαλες εφαρμόζεται εκτεταμένα πρότυπο HACCP.

7.Εργασιακά ζητήματα.

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

Η Εταιρεία το 2018 απασχόλησε 148 εργαζόμενους (συμπεριλαμβανομένων ΣΟΧ & διμηνιτών) έναντι 144 το 2017, διαφορετικών φύλων και ηλικιών και η πάγια πολιτική της εταιρεία είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζόμενους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή άλλων πτυχών.

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

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

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

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

Η εταιρεία διατηρεί σε όλους τους χώρους εργασίας, υλικά πρώτων βοηθειών.

Η εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας (αρ. συμβ. 3621/17-7-2017 & 4186/21-08-2017) και γιατρό εργασίας (αρ. συμβ. 1058/28-02-2018) σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

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

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

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

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

Εξέλιξη του Ομίλου:

Η εξέλιξη των βασικών οικονομικών μεγεθών κατά την διάρκεια της τελευταίας πενταετίας 2014-2018 έχει ως εξής:

Εξέλιξη	Σε χιλ. Ευρώ				
	31.12.14	31.12.15	Αναθ/νος 31.12.16	Αναθ/νος 31.12.17	31.12.18
Σύνολο ενεργητικού	62.512	61.464	65.318	72.864	74.896
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	50.545	50.996	54.056	60.050	61.722
Κύκλος εργασιών	13.624	13.663	13.465	13.878	15.543
Κέρδη προ φόρων	688	596	1.468	8.695	3.059
Κέρδη μετά από φόρους	645	450	702	6.021	2.306

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

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

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

Προσαρμοσμένο EBITDA – Περιθώριο EBITDA

	31.12.2018	31.12.2017
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης προ φόρων χρηματοδοτικών, και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.350.372,31	2.751.910,74
Σύνολο αποσβέσεων	<u>490.683,76</u>	<u>492.417,28</u>
EBITDA (A)	2.841.056,07	3.244.328,02
Κύκλος Εργασιών (B)	15.543.469,85	13.878.857,38
Περιθώριο EBITDA (A) / (B)	18,27%	23%

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του Ομίλου για τις χρήσεις 2017 και 2018 έχουν ως ακολούθως:

<u>Αριθμοδείκτης</u>	<u>Τύπος</u>	<u>31.12.2017*</u>		<u>31.12.2018</u>	
Γενική Ρευστότητα	Διαθέσιμα + Απαιτήσεις	16.961.603,99	2,70	19.137.781,22	2,92
	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	6.298.468,03		6.543.355,42	
Μικτό Περιθώριο Κέρδους	Μικτά Κέρδη Χρήσεως	8.078.588,95	58%	8.423.229,29	54%
	Καθαρές Πωλήσεις Χρήσεως	13.878.857,38		15.543.469,85	
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους	Αποτελέσματα προ Φόρων	8.695.818,28	62%	3.059.530,93	19%
	Καθαρές Πωλήσεις Χρήσεως	13.878.857,38		15.543.469,85	
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους προ απομειώσεων αξίας στοιχείων ενεργητικού	Αποτελέσματα προ Φόρων και απομειώσεων	3.222.941,30	23%	2.805.270,99	18%
	Καθαρές Πωλήσεις Χρήσεως	13.878.857,38		15.543.469,85	
Διάρθρωση Κεφαλαίων	Καθαρή Θέση	60.050.681,56	82%	61.722.146,02	82%
	Συνολικά Κεφάλαια-Υποχρεώσεις	72.864.320,93		74.896.631,00	
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	6.021.589,04	10,55%	2.306.685,93	3,79%
	Μέση καθαρή θέση	57.058.096,11		60.886.413,79	
Αποδοτικότητα Ενεργητικού	Καθαρά κέρδη προ τόκων και φόρων	8.224.787,72	11,90%	2.604.632,25	3,53%
	Μ.Ο. Συνόλου Ενεργητικού	69.091.391,55		73.880.475,97	
Περιθώριο Καθαρών Οργανικών Κερδών/Καθαρού Κέρδους	Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	6.021.589,04	43,39%	2.306.685,93	14,84%
	Κύκλος εργασιών	13.878.857,38		15.543.469,85	
Ταχύτητα Είσπραξης Απαιτήσεων	Κύκλος εργασιών	13.878.857,38	2,42	15.543.469,85	2,93
	Μ.Ο. Πελατών	5.724.947,79		5.301.249,40	

*Τα Οικονομικά στοιχεία του 2017 έχουν αναδιατυπωθεί (σχετικά σημείωση 38 στο προσάρτημα των οικονομικών καταστάσεων)

9. Μερισματική πολιτική

Δεν τίθεται θέμα διανομής μερίσματος, πέραν των όσων ορίζονται από το νόμο .

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

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας για το 2019 είναι θετικές. Η εμπιστοσύνη στις προοπτικές αυτές ενισχύεται από την επιτυχή ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος δημοσιονομικής προσαρμογής. Οι προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπιστούν είναι πολλές, αλλά βασική προϋπόθεση είναι η στροφή της οικονομικής πολιτικής σε αναπτυξιακή κατεύθυνση.

Στο ανωτέρω πλαίσιο οι προσδοκίες για την προοπτική της αγοράς των ακινήτων είναι θετικές. Οι τιμές των prime ακινήτων αναμένεται να εμφανίσουν περαιτέρω αυξητικές τάσεις.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει, πάντα προσηλωμένη στις αξίες της, την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες για να αξιοποιήσει την ρευστότητα της.

Η Εταιρεία θα εξακολουθήσει να δραστηριοποιείται στις μισθώσεις ακινήτων καθώς και στο χώρο των Ιχθυοσκαλών, επενδύοντας στον περαιτέρω εκσυγχρονισμό της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών και Ιχθυοσκαλών. Παράλληλα συνεχίζεται η βελτίωση των εγκαταστάσεων της Κεντρικής Αγοράς Πατρών, ενώ επανεκτιμάται ο τρόπος λειτουργίας συγκεκριμένων Ιχθυοσκαλών. Για το 2019 εκτιμάται ότι ο τζίρος θα είναι σταθερός.

Παράλληλα, γίνονται ενέργειες για ωρίμανση έργων που αφορούν μείζονος κλίμακας επεμβάσεις στον τρόπο εμπορίας και την παρέμβαση του Οργανισμού (ΟΠΣ Ιχθυοσκαλών), αναβάθμιση υποδομών (δημιουργία συγκροτήματος ψυγείων) και αναβάθμιση χώρων (ανάπλαση αγοράς Ρέντη και Πάτρας)

11. Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

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

12. Υποκαταστήματα της Εταιρείας - Θυγατρικές

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

Υποκαταστήματα

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

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

ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε.» με σκοπό τη λειτουργία της Ο.Κ.Α.Α. με την μορφή Επιχειρηματικού πάρκου ειδικού τύπου. Τέλος στις 25/1/2016 η εταιρεία συμμετέχει στην σύσταση Κοινοπραξίας με την επωνυμία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.- ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» με 50% ποσοστό συμμετοχής, σκοπός της κοινοπραξίας είναι η συμμετοχή στους ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς για την προμήθεια ειδών οπωροπωλείου για το ΕΠ 1 Επισιτιστικής και Βασικής Συνδρομής για το Ταμείο Ευρωπαϊκής Βοήθειας για τους άπορους.

13. Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων

Δεν πραγματοποιήθηκαν συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτή μερών.

Η εταιρεία συμμετέχει στην Κοινοπραξία με την επωνυμία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.- ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» με 50% ποσοστό συμμετοχής. Την περίοδο 2018 δεν πραγματοποιήθηκε καμία συναλλαγή ανάμεσα στις 2 εταιρείες και ενοποιήθηκε με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Η εταιρεία έχει εκδώσει για λογαριασμό της κοινοπραξίας «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.-ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» εγγυητική αξίας 155.000 ευρώ για την καλή εκτέλεση της σύμβασης με αριθμό πρωτοκόλλου 28377 11/3/2016 που αφορά την προμήθεια ειδών οπωροπωλείου για τις ανάγκες του Εθνικού Ινστιτούτου Εργασίας και Ανθρωπίνου Δυναμικού.

Οι αμοιβές των μελών των Διοικητικών Συμβουλίων του Ομίλου και της Εταιρείας για τα έτη 2018 και 2017 αναλύονται ως εξής

:

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	97.571,68	98.071,68	97.571,68	98.071,68
Μερικό σύνολο	97.571,68	98.071,68	97.571,68	98.071,68

14.Εταιρική διακυβέρνηση

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

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

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

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

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

15. Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη

Ο Ο.Κ.Α.Α. θεωρεί ως πρώτιστο καθήκον τη συνεισφορά του στην κοινωνική ευημερία. Δεδομένου μάλιστα του γεγονότος ότι αποτελεί Δημόσια Επιχείρηση με μόνο μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο η κοινωνική ευημερία είναι άμεσα συνυφασμένη με τον κοινωνικό χαρακτήρα του. Με αυτόν τον προσανατολισμό έχει αναπτύξει δράσεις προσφοράς στους παρακάτω τομείς:

Στήριξη ευπαθών ομάδων.

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

Στήριξη φορέων κοινωνικής οικονομίας.

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

Συνεργασία με σώματα προστασίας του Πολίτη

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

Πρώθηση υγιεινής διατροφής στα σχολεία.

Ο Οργανισμός συνέχισε και το 2018 την δράση «βάλε το φρούτο στη ζωή του παιδιού σου» όπου φρούτα διανέμονται σε σχολεία μαζί με το αλφαβητάρι της παιδικής Διατροφής.

Σε συνεργασία με το Υπουργείο Παιδείας, ο Οργανισμός συνεισέφερε στο πρόγραμμα «Γεύμα στα σχολεία» καλύπτοντας τις ανάγκες σίτισης μιας ημέρας την εβδομάδα.

Χορηγία σωματείων

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

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

Υιοθετήθηκε σε μεγάλο βαθμό η αλλαγή του μοντέλου καθαριότητας με χρήση του αρ. 63 του Ν.4430 και την πρόσληψη εργαζομένων με Συμβάσεις Ορισμένου Χρόνου για την καθαριότητα της Κ.Α.Α. και των ιχθυοσκαλών Πειραιά και Θεσσαλονίκης. Η καθαριότητα γίνεται πλέον με ίδια μέσα και αποφέρει σημαντικά οφέλη για τον Ο.Κ.Α.Α.

Με βάση το αρ. 380 του Ν. 4512/2018 η εταιρεία μεταβιβάζεται στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας.

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

Με την υπ' αρ. 1/3-5-2019 απόφαση της έκτακτης Γ.Σ. του μετόχου του Ο.Κ.Α.Α. αντικαταστάθηκε το μέλος του ΔΣ και εκπρόσωπος του Συνδέσμου Εμπόρων Κεντρικής Λαχαναγοράς Αθηνών (Σ.Ε.Κ.Λ.Α) Κο Παναγιώτης Μιχελής από τον Ιωάννη Καλύβη. Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Άγιος Ιωάννης Ρέντη, 15 Ιουλίου 2019

Γεωργακάκου-Κουτσονίκου Στεφανία

Διευθύνουσα Σύμβουλος

Κύριοι μέτοχοι,

Με βάση τα προαναφερθέντα, την έκθεση ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών - λογιστών, καθώς και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31-12-2018, θεωρούμε ότι έχετε στη διάθεση σας όλα τα απαραίτητα στοιχεία για να προχωρήσετε στην έγκριση οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31-12-2018 και στην απαλλαγή του Δ.Σ. και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη.

Βεβαίωση

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω έκθεση του Δ.Σ. που αποτελείται από 3-14 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία Ιουλίου 2019 .

ΠΑΠΑΗΛΙΟΥ ΝΙΚ.ΘΕΟΔΩΡΟΣ	ΤΑΞΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 16641	Α.Μ.ΣΟΕΛ 33741

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

II. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται

δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 23/8/2019

Σκορδαλάκη Λ. Ελένη
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 22411

Τάξος Ηλ. Βασίλειος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ ΣΟΕΛ 33741

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

III. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας και του ομίλου Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
			<u>Αναδιατυπωμένος</u>		<u>Αναδιατυπωμένος</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	6	2.461.770,92	2.844.460,93	2.461.770,92	2.844.460,93
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	49.050.990,70	48.724.359,00	49.050.990,70	48.724.359,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	1,20	2.599,66	1,20	2.599,66
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	0,00	0,00	170.458,89	182.550,84
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	10	0,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές επενδύσεις	11	24.214,59	49.994,00	24.214,59	49.994,00
Χρημ/κα περ/κα στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβέσιμο κόστος	12	3.929.710,00	4.000.000,00	3.929.710,00	4.000.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	246.250,23	241.466,95	246.250,23	241.466,95
		55.712.937,64	55.862.880,54	55.883.396,53	56.045.431,38
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Αποθέματα	14	45.912,14	39.836,40	45.912,14	39.836,40
Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	15	4.835.622,98	5.766.875,82	4.831.459,18	5.765.182,28
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	14.302.158,24	11.194.728,17	14.139.223,13	11.007.955,65
		19.183.693,36	17.001.440,39	19.016.594,45	16.812.974,33
Σύνολο Ενεργητικού		74.896.631,00	72.864.320,93	74.899.990,98	72.858.405,71
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	37.667.065,00	37.667.065,00	37.667.065,00	37.667.065,00
Αποθεματικά	18	14.487.859,41	14.487.859,41	14.487.859,41	14.487.859,41
Αποτελέσματα Εις Νέον	18	9.567.221,61	7.895.757,15	9.624.535,90	7.941.486,98
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής		61.722.146,02	60.050.681,56	61.779.460,31	60.096.411,39
Δικαιώματα Μειοψηφίας		0	0	0	0
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		61.722.146,02	60.050.681,56	61.779.460,31	60.096.411,39
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	2.063.234,87	2.084.836,33	2.063.234,87	2.084.836,33
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20	909.077,00	873.270,00	909.077,00	873.270,00
Έσοδα επομένων χρήσεων	21	1.840.109,97	1.957.999,35	1.840.109,97	1.957.999,35
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	22	1.406.123,69	1.310.439,24	1.406.123,69	1.310.439,24
Προβλέψεις	23	412.584,03	288.626,42	412.584,03	288.626,42
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		6.631.129,56	6.515.171,34	6.631.129,56	6.515.171,34
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24	5.675.375,17	5.339.842,25	5.621.420,86	5.288.197,20
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	25	867.980,25	958.625,78	867.980,25	958.625,78

Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	6.543.355,42	6.298.468,03	6.489.401,11	6.246.822,98
Σύνολο Υποχρεώσεων	13.174.484,98	12.813.639,37	13.120.530,67	12.761.994,32
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	74.896.631,00	72.864.320,93	74.899.990,98	72.858.405,71

* Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2017 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής πολιτική (βλέπε Σημείωση 38).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 84 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (1ης Ιανουαρίου – 31ης Δεκεμβρίου 2018)

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.31.12.2018	01.01.31.12.2017	01.01.31.12.2018	01.01.31.12.2017
			<u>Αναδιατυπωμένος</u>		<u>Αναδιατυπωμένος</u>
Πωλήσεις	26	15.543.469,85	13.878.857,38	15.543.469,85	13.878.857,38
Κόστος Πωληθέντων	27	(7.120.240,56)	(5.800.268,43)	(7.120.240,56)	(5.800.268,43)
Μικτό Κέρδος/(Ζημιά)		<u>8.423.229,29</u>	<u>8.078.588,95</u>	<u>8.423.229,29</u>	<u>8.078.588,95</u>
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	28	347.617,57	304.340,37	347.617,57	304.340,37
Έξοδα διάθεσης	27	(1.200.537,20)	(1.165.470,93)	(1.200.537,20)	(1.165.470,93)
Έξοδα διοίκησης	27	(4.384.011,59)	(3.968.141,81)	(4.371.986,94)	(3.952.758,61)
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεις σε ακίνητα σε εύλογη αξία	30	254.259,94	5.472.876,98	254.259,94	5.472.876,98
Απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού	29	0,00	0,00	(12.091,95)	(15.753,46)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	31	(835.925,76)	(497.405,84)	(835.925,76)	(496.989,98)
Αποτελέσματα Εκμετ/σης Προ Φόρων και Χρηματοδοτικών και Επενδυτικών Αποτελεσμάτων		<u>2.604.632,25</u>	<u>8.224.787,72</u>	<u>2.604.564,95</u>	<u>8.224.833,32</u>
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	32	595.422,06	624.696,12	595.279,21	624.516,77
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	33	(128.938,92)	(135.353,87)	(128.728,77)	(135.220,12)
Αναλογία συγγενούς εταιρείας κοινοπραξίας		(11.584,46)	(18.311,69)	0,00	
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		<u>3.059.530,93</u>	<u>8.695.818,28</u>	<u>3.071.115,39</u>	<u>8.714.129,97</u>
Φόρος εισοδήματος	34	(746.453,58)	(2.665.514,70)	(746.453,58)	(2.665.514,70)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους (Α)		<u>2.313.077,35</u>	<u>6.030.303,58</u>	<u>2.324.661,81</u>	<u>6.048.615,27</u>
Τα κέρδη περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της μητρικής εταιρείας		2.313.077,35	6.030.303,58	2.324.661,81	6.048.615,27
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		<u>2.313.077,35</u>	<u>6.030.303,58</u>	<u>2.324.661,81</u>	<u>6.048.615,27</u>
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος(Β)					
Αναλογιστικές κέρδη/ζημίες από προβλέψεις αποζημίωσης που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση		(9.002,00)	(12.274,00)	(9.002,00)	(12.274,00)
Αναβαλλόμενος φόρος που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση		2.610,58	3.559,46	2.610,58	3.559,46
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος σε επόμενες χρήσεις (Β)		<u>(6.391,42)</u>	<u>(8.714,54)</u>	<u>(6.391,42)</u>	<u>(8.714,54)</u>
Τα λοιπά συγκεντρωτικά έσοδα αποδίδονται σε :					

Μετόχους της μητρικής εταιρείας	(6.391,42)	(8.714,54)	(6.391,42)	(8.714,54)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0,00	0,00	0,00	0,00
	(6.391,42)	(8.714,54)	(6.391,42)	(8.714,54)
Συνολικά καθαρά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	2.306.685,93	6.021.589,04	2.318.270,39	6.039.900,73
Τα συνολικά καθαρά εισοδήματα αποδίδονται σε:				
Μετόχους της μητρικής εταιρείας	2.306.685,93	6.021.589,04	2.318.270,39	6.039.900,73
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.306.685,93	6.021.589,04	2.318.270,39	6.039.900,73

* Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2017 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 38).

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 19 έως 84 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (1^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018)

Όμιλος	Μετοχικό	Τακτικό	Λοιπά	Αποτελέσματα	Σύνολο Ιδίων κεφ.	Μη	Σύνολο Ιδίων
	κεφάλαιο	αποθεματικό	αποθεματικά	εις νέον	Μετόχων	ελέγχουσες	κεφαλαίων
					μητρικής	συμμετοχές	
Υπόλοιπα κατά την 1^η Ιανουαρίου 2017	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	(455.799,08)	51.699.125,33	0,00	51.699.125,33
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και διόρθωση λάθους (ΔΛΠ8)	0,00	0,00	0,00	2.329.967,18	2.329.967,18	0,00	2.329.967,18
Αναδιατυπωμένα υπόλοιπα την 1^η Ιανουαρίου 2017	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	1.874.168,10	54.029.092,51	0,00	54.029.092,51
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικών	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναδιατυπωμένα καθαρά αποτελέσματα 31/12/2017	0,00	0,00	0,00	6.030.303,58	6.030.303,58	0,00	6.030.303,58
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	(8.714,54)	(8.714,54)	0,00	(8.714,54)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	6.021.589,04	6.021.589,04	0,00	6.021.589,04
Μεταβολή χρήσεως	0,00	0,00	0,00	6.021.589,04	6.021.589,04	0,00	6.021.589,04
					0		
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	7.895.757,14	60.050.681,55	0,00	60.050.681,55
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής							
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΠΧΑ 9)	0,00	0,00	0,00	(240.993,30)	(240.993,30)	0,00	(240.993,30)
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	7.654.763,84	59.809.688,25	0,00	59.809.688,25
Καθαρά Αποτελέσματα περιόδου 1.1.-31.12.2018	0,00	0,00	0,00	2.313.077,35	2.313.077,35	0,00	2.313.077,35
Μερίσματα πληρωτέα	0,00	0,00	0,00	(394.228,16)	(394.228,16)	0,00	(394.228,16)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	(6.391,42)	(6.391,42)	0,00	(6.391,42)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	1.912.457,77	1.912.457,77	0,00	1.912.457,77
Μεταβολή χρήσεως	0,00	0,00	0,00	1.912.457,77	1.912.457,77	0,00	1.912.457,77
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	9.567.221,61	61.722.146,02	0,00	61.722.146,02

* Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2017 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 38).

<i>Εταιρεία</i>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Λοιπά αποθεματικά</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέον</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα κατά την 1^η Ιανουαρίου 2017	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	(428.380,95)	51.726.543,46
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και διόρθωση λάθους (ΔΛΠ8)	0,00	0,00	0,00	2.329.967,19	2.329.967,19
Αναδιατυπωμένα υπόλοιπα την 1^η Ιανουαρίου 2017	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	1.901.586,24	54.056.510,65
Αναδιατυπωμένα καθαρά αποτελέσματα 31/12/2017	0,00	0,00	0,00	6.048.615,27	6.048.615,27
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	(8.714,54)	(8.714,54)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	6.039.900,73	6.039.900,73
Μεταβολή χρήσεως	0,00	0,00	0,00	6.039.900,73	6039900,73
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	7.941.486,97	60.096.411,38
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής					
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΠΧΑ 9)	0,00	0,00	0,00	(240.993,30)	(240.993,30)
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	7.700.493,67	59.855.418,08
Καθαρά Αποτελέσματα περιόδου 1.1.-31.12.2018	0,00	0,00	0,00	2.324.661,81	2.324.661,81
Μερίσματα πληρωτέα	0,00	0,00	0,00	(394.228,16)	(394.228,16)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) που παρουσιάζονται απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00	(6.391,42)	(6.391,42)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	1.924.042,23	1.924.042,23
Μεταβολή χρήσεως	0,00	0,00	0,00	1.924.042,23	1.924.042,23
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	37.667.065,00	365.981,98	14.121.877,43	9.624.535,90	61.779.460,31

* Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2017 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 38).

Κατάσταση Ταμιακών Ροών (1^{ης} Ιανουαρίου – 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018)

Έμμεση μέθοδος

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017	01.01- 31.12.2018	01.01- 31.12.2017
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		<u>Αναθεωρημένος</u>		<u>Αναθεωρημένος</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	3.059.530,93	8.695.818,28	3.071.115,39	8.714.129,97
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	490.683,76	492.417,28	490.683,76	492.417,28
Προβλέψεις / (αναστροφές) προβλέψεων	629.042,01	275.032,64	629.042,01	275.032,64
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	(117.889,38)	(117.889,38)	(117.889,38)	(117.889,38)
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα	(595.279,21)	(624.516,77)	(595.279,21)	(624.516,77)
Αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(254.259,94)	(5.472.876,98)	(254.259,94)	(5.472.876,98)
Απομειώσεις αξίας στοιχείων ενεργητικού	0,00	0,00	12.091,95	15.753,46
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	128.728,77	135.220,12	128.728,77	135.220,12
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	(6.075,74)	(11.796,52)	(6.075,74)	(11.796,52)
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	698.733,05	(81.942,59)	699.730,91	(80.162,52)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(513.572,93)	(428.334,58)	(525.994,25)	(469.793,25)
Μερίδιο κέρδους(ζημιάς) από συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες	(11.584,46)	(18.311,69)	0,00	0,00
(Μείον):				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(12.739,41)	(10.783,17)	(12.739,41)	(10.783,17)
Καταβεβλημένοι φόροι	(722.241,18)	(852.979,69)	(722.241,18)	(852.979,69)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.773.076,27	1.979.056,95	2.796.913,68	1.991.755,19
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
(Απόκτηση /διάθεση , θυγατρικών , συγγενών , κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	(49.994,00)	0,00	(49.994,00)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	(177.767,05)	(291.986,00)	(177.767,05)	(291.986,00)
Μείωση/(αύξηση) λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	(4.783,28)	(7.553,28)	(4.783,28)	(7.553,28)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0,00	0,00	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	516.904,13	491.523,07	516.904,13	491.523,07
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00
Καταβολή για απόκτηση θυγατρικών εταιρειών	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	334.353,80	141.989,79	334.353,80	141.989,79
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Καταβολές μερισμάτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	0,00	0,00	0,00	0,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	3.107.430,07	2.121.046,74	3.131.267,48	2.133.744,98

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	11.194.728,17	9.073.681,43	11.007.955,65	8.874.210,67
Ταμείο από θυγατρικές	0,00	0,00	0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	14.302.158,24	11.194.728,17	14.139.223,13	11.007.955,65

* Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2017 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 38).

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 19 έως 84 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

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

Η εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό μητρώου 41867/06/Β/98/45 και με Γ.Ε.Μ.Η 44260007000.

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

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

ΜΥΤΗΛΙΝΑΚΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΓΕΩΡΓΑΚΑΚΟΥ-ΚΟΥΤΣΟΝΙΚΟΥ ΣΤΕΦΑΝΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΠΕΤΡΟΥΛΑΚΗΣ ΜΑΡΚΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΚΑΛΥΒΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	ΜΕΛΟΣ
ΒΑΓΙΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΒΑΤΣΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΚΑΠΕΤΗΣ ΠΟΛΥΒΙΟΣ	ΜΕΛΟΣ
ΜΠΟΥΜΠΟΥΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΜΕΛΟΣ

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 15/7/2019 .

Η εταιρεία συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές οι οποίες ενοποιούνται, αναλύονται ως εξής:

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

Η εταιρεία συμμετέχει στην Κοινοπραξία με την επωνυμία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.-ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» με ποσοστό συμμετοχής 50% .

Η εταιρεία στο 2013 ίδρυσε την «Ο.Κ.Α.Α. Ενεργειακή Α.Ε». Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 60.000 €, έως σήμερα δεν έχει δραστηριοποιηθεί και δεν έχει δεσμευτεί από καμία σύμβαση. Την 31.12.2018 το σύνολο των δαπανών είναι ασήμαντο και τα περιουσιακά στοιχεία ποσού 27.033,61 € είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς.

Το 2015 ιδρύθηκε και η εταιρεία «ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε». Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 161.985,00 €, έως σήμερα δεν έχει δραστηριοποιηθεί και δεν έχει δεσμευτεί από καμία σύμβαση. Την 31.12.2018 το σύνολο των δαπανών είναι ασήμαντο και τα περιουσιακά στοιχεία ποσού 142.434,91 € είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς.

2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1 Γενικά

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

Οι ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και των ερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31.12.2018.

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

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

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, αφού, επιπρόσθετα, ληφθούν υπόψη η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής και διόρθωση λαθών βάση του ΔΛΠ8 (σημείωση 38). Οι κατωτέρω τροποποιήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2018.

2.2 Βάση σύνταξης ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Βάση παρουσίασης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ), καθώς και σύμφωνα με τις σχετικές Διερμηνείες τους που έχουν εκδοθεί από τη Μόνιμη Επιτροπή Διερμηνειών όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται υποχρεωτικά για τη χρήση που λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2018. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.

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

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί εκτιμήσεις και υιοθετεί παραδοχές, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα κατά την υπό εξέταση χρήση. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση

με τις περιστάσεις και τις τρέχουσες συνθήκες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται τελικά να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αυτές αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

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

2.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση ή η αναμενόμενη επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2018 ή μεταγενέστερα.

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Ιούλιο του 2014, το IASB προέβη στην τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9. Το εν λόγω Πρότυπο, αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στην εταιρεία περιγράφεται στη σημείωση 2.4

- **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Μάιο του 2014, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 15. Το εν λόγω Πρότυπο είναι πλήρως εναρμονισμένο με τις απαιτήσεις που αφορούν στην αναγνώριση των εσόδων σύμφωνα με τις αρχές τόσο των ΔΠΧΑ όσο και των Αμερικανικών Γενικά Παραδεκτών Λογιστικών Αρχών (US GAAP). Οι βασικές αρχές στις οποίες βασίζεται το εν λόγω Πρότυπο είναι συνεπείς με σημαντικό μέρος της τρέχουσας πρακτικής. Το νέο Πρότυπο αναμένεται να βελτιώσει τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, καθιερώνοντας ένα πιο ισχυρό πλαίσιο για την επίλυση θεμάτων που προκύπτουν, ενισχύοντας τη συγκρισιμότητα μεταξύ κλάδων και κεφαλαιαγορών, παρέχοντας πρόσθετες γνωστοποιήσεις και διευκρινίζοντας τον λογιστικό χειρισμό του κόστους των συμβάσεων. Το νέο Πρότυπο

έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΛΠ 18 «Έσοδα», το ΔΛΠ 11 «Κατασκευαστικές Συμβάσεις», καθώς και ορισμένες Διερμηνείες που σχετίζονται με τα έσοδα. Το νέο Πρότυπο δεν έχει επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις κατά την αρχική εφαρμογή του(βλέπε σημείωση 3.2).

- **Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η εφαρμογή του νέου προτύπου στη χρήση 2018 δεν είχε επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις και συνεπώς δεν προέκυψε αναδρομική προσαρμογή των κονδυλίων που επηρεάζονται από τις συμβάσεις με πελάτες (έσοδα, απαιτήσεις, υποχρεώσεις, στοιχεία καθαρής θέσης)(βλέπε σημείωση 3.2).

- **Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 2: «Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Συναλλαγών Πληρωμής Βασιζόμενων σε Συμμετοχικούς Τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Ιούνιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 2. Σκοπός της εν λόγω τροποποίησης είναι να παράσχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό συγκεκριμένων τύπων συναλλαγών πληρωμής βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους. Πιο συγκεκριμένα, η τροποποίηση εισάγει τις απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό της επίδρασης των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και μη κατοχύρωσης στην επιμέτρηση των πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που διακανονίζονται με μετρητά, τον λογιστικό χειρισμό των συναλλαγών πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που φέρουν ένα χαρακτηριστικό διακανονισμού σε συμψηφιστική βάση για υποχρέωση παρακράτησης φόρου, καθώς και μία τροποποίηση στους όρους και προϋποθέσεις μίας πληρωμής βασιζόμενης σε συμμετοχικούς τίτλους, η οποία μεταβάλλει την ταξινόμηση της συναλλαγής από διακανονιζόμενη με μετρητά σε διακανονιζόμενη με συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4: «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Σεπτέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 4. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να προσδιοριστεί ο χειρισμός των προσωρινών λογιστικών επιδράσεων λόγω της διαφορετικής ημερομηνίας έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και του υπό έκδοση Προτύπου για τις

ασφαλιστικές συμβάσεις. Οι τροποποιήσεις στις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις οικονομικές οντότητες των οποίων οι κύριες δραστηριότητες συνδέονται με ασφάλιση να αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021 («προσωρινή απαλλαγή»), και επιτρέπουν σε όλους τους εκδότες ασφαλιστικών συμβάσεων να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, αντί στα κέρδη ή στις ζημιές, τη μεταβλητότητα που ενδέχεται να προκύψει από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου Προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις («προσέγγιση επικάλυψης»). Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν και έχουν εφαρμογή για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 1: Διαγραφή των βραχυπρόθεσμων εξαιρέσεων για τους υιοθετούντες για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ, ΔΛΠ 28: Επιμέτρηση μίας συγγενούς ή μίας κοινοπραξίας στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40: «Μεταφορές Επενδύσεων σε Ακίνητα από ή σε άλλες κατηγορίες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 40. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να ενισχυθεί η αρχή για τις μεταφορές από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα, ώστε να καθοριστεί ότι (α) μία μεταβίβαση από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει μεταβολή στη χρήση του ακινήτου, και (β) μία τέτοια μεταβολή στη χρήση του ακινήτου θα περιλάμβανε την αξιολόγηση του κατά ποσόν το εν λόγω ακίνητο πληροί τα κριτήρια ταξινόμησής του ως επενδυτικό ακίνητο. Η εν λόγω μεταβολή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από σχετική τεκμηρίωση /αποδεικτικά στοιχεία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

- **ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβλητέο Αντάλλαγμα» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 22. Η εν λόγω Διερμηνεία περιλαμβάνει τις απαιτήσεις σχετικά με τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα πρέπει να χρησιμοποιείται κατά την παρουσίαση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα (π.χ. συναλλαγές εσόδων) όταν έχει ληφθεί ή δοθεί πληρωμή προκαταβολικά. Η νέα Διερμηνεία δεν έχει επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις διότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ.

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

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

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Ιανουάριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 16. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός νέου Προτύπου για μισθώσεις που καθορίζει τις αρχές τις οποίες εφαρμόζουν και τα δύο μέρη σε μία σύμβαση - δηλαδή και ο πελάτης («ο μισθωτής») και ο προμηθευτής («ο εκμισθωτής») - για την παροχή σχετικών πληροφοριών για τις μισθώσεις κατά τρόπο που απεικονίζει πιστά αυτές τις συναλλαγές. Για την επίτευξη αυτού του σκοπού, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση. Η εφαρμογή του Προτύπου δεν θα έχει επίδραση στις Οικονομικές του Καταστάσεις, της εταιρείας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2019. Οι ανωτέρω περιπτώσεις δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στα Οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας και του Ομίλου (βλέπε σημείωση 37.2)

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9: «Προπληρωθέντα Στοιχεία με Αρνητική Απόδοση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 9. Βάσει των υφιστάμενων απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9, μία οικονομική οντότητα θα επιμετρούσε ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς το χαρακτηριστικό της «αρνητικής απόδοσης» θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δημιουργεί ενδεχόμενες ταμειακές ροές οι οποίες δεν αποτελούνται μόνο από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου. Βάσει των τροποποιήσεων, οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να επιμετρούν συγκεκριμένα προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, εφόσον πληρείται μία συγκεκριμένη προϋπόθεση. Η εταιρία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2019.

- **ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Ιούνιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται

οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2019.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή κοινοπραξία – στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – βάσει του ΔΠΧΑ 9. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2019.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19: «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)**

Τον Φεβρουάριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19, βάσει των οποίων μία οικονομική οντότητα απαιτείται να χρησιμοποιεί επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές κατά τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας υπηρεσίας και του καθαρού τόκου για την εναπομένουσα περίοδο μετά την τροποποίηση, την περικοπή ή τον διακανονισμό ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η ενίσχυση της κατανόησης των οικονομικών καταστάσεων και η παροχή περισσότερο χρήσιμων πληροφοριών στους χρήστες αυτών. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην αναθεώρηση του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σκοπός της οποίας ήταν η ενσωμάτωση σημαντικών θεμάτων τα οποία δεν καλύπτονταν, καθώς επίσης και η επικαιροποίηση και παροχή διευκρινίσεων σε σχέση με συγκεκριμένες καθοδηγήσεις. Το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, στο οποίο αναλύεται η έννοια της επιμέτρησης, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την επιλογή μίας βάσης επιμέτρησης, θέματα σχετικά με την παρουσίαση και γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις και καθοδήγηση αναφορικά με την αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων από τις Οικονομικές Καταστάσεις. Περαιτέρω, το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς περιλαμβάνει βελτιωμένους ορισμούς των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθοδήγηση που υποβοηθά την εφαρμογή των εν λόγω ορισμών, επικαιροποίηση των κριτηρίων για την αναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, καθώς επίσης και διευκρινίσεις σε σημαντικούς τομείς, όπως οι ρόλοι της διαχείρισης, της συντηρητικότητας και της αβεβαιότητας κατά την επιμέτρηση στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Μάρτιο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση Τροποποιήσεων στις Αναφορές του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, σε συνέχεια της αναθεώρησής του. Ορισμένα Πρότυπα περιλαμβάνουν ρητές αναφορές σε προγενέστερες εκδόσεις του Εννοιολογικού Πλαισίου της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η επικαιροποίηση των ως άνω αναφορών και η υποστήριξη για τη μετάβαση στο αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: «Ορισμός μίας Επιχείρησης» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 3 προκειμένου να βελτιώσει τον ορισμό μίας επιχείρησης. Οι τροποποιήσεις θα βοηθήσουν τις εταιρείες να προσδιορίσουν αν μία απόκτηση αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή απόκτηση στοιχείων του ενεργητικού. Ο τροποποιημένος ορισμός επισημαίνει ότι η εκροή μίας επιχείρησης είναι να παρέχει αγαθά και υπηρεσίες στους πελάτες, ενώ ο προγενέστερος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις υπό τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλων οικονομικών οφελών στους επενδυτές και σε τρίτους. Επιπλέον της τροποποίησης του ορισμού της επιχείρησης, το IASB μέσω της εν λόγω έκδοσης παρέχει συμπληρωματική καθοδήγηση. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8: «Ορισμός του Ουσιώδους» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2020)**

Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στον ορισμό του ουσιώδους, προκειμένου να καταστεί ευκολότερο για τις εταιρείες να προβούν σε άσκηση κρίσης σχετικά με το ουσιώδες μέγεθος. Ο ορισμός του ουσιώδους βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν ποιες πληροφορίες θα πρέπει να περιληφθούν στις Οικονομικές τους Καταστάσεις. Ο νέος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς αυτός θα πρέπει να εφαρμοστεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση η οποία μέχρι τώρα περιλαμβανόταν σε άλλα Πρότυπα. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.4 Αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές αρχές εντός της χρήσης 2018

*Επενδύσεις σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά την παρούσα χρήση λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής και διόρθωσης λάθους, εφαρμόστηκε το ΔΛΠ8. Οι περιπτώσεις αυτές και οι επιδράσεις τους παρουσιάζονται αναλυτικά στην σημείωση 38 της παρούσας, στην οποία και παραπέμπουμε τον αναγνώστη.

Επηρεασμός από το ΔΠΧΑ 9

Το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 9, επηρέασε τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος.

Σημειώνεται ότι ο όμιλος εφάρμοσε από 01.01.2018 την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των υπολοίπων των πελατών και εμπορικών απαιτήσεων βάση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Η εφαρμογή του καινούργιου προτύπου ΔΠΧΑ 9 πραγματοποιήθηκε χωρίς την αναθεώρηση των συγκριτικών πληροφοριών και συνεπώς οι προσαρμογές που προέκυψαν από τους νέους κανόνες απομείωσης δεν εμφανίζονται στην χρηματοοικονομική θέση της 31.12.2017, αλλά αναγνωρίστηκαν στην χρηματοοικονομική θέση έναρξης της 1^{ης} Ιανουαρίου 2018.

Το αποτέλεσμα από την εφαρμογή του προτύπου αυτού ήταν η αύξηση των προβλέψεων για την απομείωση των πελατών και λοιπών απαιτήσεων και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος κατά το ποσό 339.427,19 ευρώ και μείωση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων κατά το ποσό 98.433,89 ευρώ με αντίστοιχη αρνητική επίδραση στα ίδια κεφάλαια του ομίλου και της εταιρείας κατά το ποσό των 240.993,30 ευρώ .

Ποσά σε ευρώ	
Ίδια Κεφάλαια	
Υπόλοιπο 31/12/2017	60.050.681,55
Πρόβλεψη επισφαλών πελατών	(233.992,19)
Πρόβλεψη χρημ/κων περ/κων στοιχείων που επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος	(105,435,00)
Φόρος που αναλογεί	<u>98.433,89</u>
Συνολική επίδραση	(240.993,30)
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο 1/1/2018	59.809.688,25

Η Εταιρεία θεωρεί το μοντέλο και κάποιες από τις υποθέσεις για τον υπολογισμό αυτών των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ως κεντρικές πηγές αβεβαιότητας εκτίμησης. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν βάση εμπειρίας πραγματικών πιστωτικών ζημιών τα τελευταία έτη. Η Εταιρεία διενεργεί τον υπολογισμό των προσδοκώμενων πιστωτικών ζημιών διακριτά για πελάτες χονδρικής.

3.2 Βασικές Λογιστικές Αρχές

3.2.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και Μετατροπή Ξένων Νομισμάτων

Το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας και του Ομίλου είναι το Ευρώ. Οι συναλλαγές σε άλλα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ήταν σε ισχύ κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού που είναι εκφρασμένα σε άλλα νομίσματα προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες.

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

3.2.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

Περιγραφή Πάγιου Περιουσιακού Στοιχείου	Εκτιμώμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (σε έτη)
--	--

Κτιριακές εγκαταστάσεις	70
Μηχανήματα και τεχνικές εγκαταστάσεις	7-20
Μεταφορικά μέσα	5-6
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5

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

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

3.2.3 Ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικά προγράμματα

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

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

Περιγραφή Άυλου Περιουσιακού Στοιχείου	Εκτιμώμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (σε έτη)
Λογισμικά προγράμματα	3 έτη

3.2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για εκμισθώσεις κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και, αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε «εύλογη αξία», η οποία αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς. Κάθε κέρδος ή ζημιά που θα προκύπτει από την μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερή επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδου αναφοράς. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.5 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού

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

3.2.6 Αποθέματα

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

3.2.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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

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

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

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

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

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών καταστάσεων

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

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

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

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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

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

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων .

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, δύναται να ταξινομηθούν σε δύο κατηγορίες:

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

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώμενες στο αποσβεσμένο κόστος.

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

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

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι Οικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση Οικονομικής Θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα . Το νόμιμο

δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

3.2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

3.2.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

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

3.2.10 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

3.2.11 Μερίσματα

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

3.2.12 Δάνεια

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

3.2.13 Λειτουργικές Μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής διατηρεί ουσιαστικά όλα τα οφέλη και τους κινδύνους που απορρέουν από την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές μισθωμάτων για λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται ως έξοδο στα αποτελέσματα χρήσεως σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.2.14 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

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

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

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

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

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

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

Στις 03 Δεκεμβρίου 2018 ψηφίστηκε από την ελληνική βουλή ο νόμος 4579/2018 ο οποίος ορίζει την επιβολή νέων φορολογικών συντελεστών αρχής γενομένης από την χρήση 2019 και οι φορολογικοί συντελεστές διαμορφώνονται ανά έτος ως ακολούθως:

Έτος	Συντελεστής φόρου εισοδήματος
2019	28%
2020	27%
2021	26%
2022 και έπειτα	25%

3.2.15 Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους

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

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

3.2.16 Κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα

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

3.2.17 Προβλέψεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις, Υποχρεώσεις

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

3.2.18 Κρατικές επιχορηγήσεις

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

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

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

3.2.19 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν μεταφέρονται στον αγοραστή οι σημαντικοί κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας των αγαθών. Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών βασίζονται στο στάδιο της ολοκλήρωσης, που καθορίζεται από την αναφορά στις έως τώρα αποδοθείσες υπηρεσίες, ως ποσοστό επί των συνολικών υπηρεσιών που προσφέρονται.

Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται σε βάση χρονικής αναλογίας, λαμβάνοντας υπόψη το υπόλοιπο του αρχικού ποσού και του ισχύοντα συντελεστή της περιόδου έως τη λήξη, όταν καθορίζεται ότι τέτοια έσοδα θα είναι πληρωτέα στην Εταιρεία.

3.2.20 Έξοδα

3.2.20.1 Λειτουργικές μισθώσεις

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

3.2.20.2 Κόστος χρηματοδότησης

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

3.2.21 Κέρδη ανά μετοχή

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

3.2.22 Τμηματική ανάλυση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

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

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

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

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

3.2.23 Βάση Ενοποίησης

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

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

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

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

Η υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση νέων θυγατρικών εταιρειών απεικονίζεται χωριστά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κάθε χρόνο διενεργείται έλεγχος της υπεραξίας για τυχόν απομείωση η οποία μειώνει

το αρχικό ποσό όπως αυτό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά τον υπολογισμό των κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από την πώληση συμμετοχών, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν υπεραξία, της προς πώληση εταιρείας.

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

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

4.1 Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

4.2 Κίνδυνος τιμής

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

4.3 Κίνδυνος επιτοκίου

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

4.4 Πιστωτικός κίνδυνος

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

4.5 Κίνδυνος ρευστότητας

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

4.6 Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 η εταιρεία είχε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Η εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

4.7 Επισφάλειες από μισθωτές

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

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

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

Διαχείριση εγκαταστάσεων Ιχθυοσκαλών

Όπως αναλυτικά αναφέρουμε στο κεφάλαιο 1 παρ. 1 η εταιρεία έχει την διαχείριση και λειτουργία των ιχθυοσκαλών που λειτουργούν ως υποκαταστήματα της.

Οι εγκαταστάσεις των ιχθυοκαλών αποτελούν χερσαίες λιμενικές ζώνες και σύμφωνα με το νόμο 2971/2001 (Α 285) όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και έχουν παραχωρηθεί για χρήση και εκμετάλλευση σε Οργανισμούς – ΑΕ πχ. ΟΛΠ ΑΕ, Λιμενικά Ταμεία κ.λ.π. Ο Ο.Κ.Α.Α Α.Ε διαθέτει τη χρήση με ή χωρίς ανταλλάγματα στα πλαίσια του νόμου και της πολιτικής του εκάστοτε φορέα διαχείρισης και είναι υποχρεωμένος να διαθέτει παραχωρητήρια συμβόλαια για τη φορολογική δραστηριότητα και υπόσταση των υποκαταστημάτων του. Η αξία χρήσης των εγκαταστάσεων αυτών δεν έχει αποτιμηθεί και δεν εμφανίζεται στις παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις.

Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος

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

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

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

Απομείωση ενσώματων παγίων στοιχείων

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

Εκτιμήσεις εύλογης αξίας

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

Προβλέψεις για εκκρεμείς δίκες

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

6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια

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

	Γήπεδα - Οικόπεδα	Κτίρια και τεχνικά έργα	Μηχανήματα & λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>						
Αξία κτήσης 31.12.2016	0,00	0,00	4.136.028,27	206.819,88	1.032.331,32	5.375.179,47
Διόρθωση λογιστικού λάθους (ΔΛΠ8) *	929.020,20	675.954,78				1.604.974,98
Αξία κτήσης 01.01.2017	929.020,20	675.954,78	4.136.028,27	206.819,88	1.032.331,32	6.980.154,45
Προσθήκες χρήσης 2017		19.595,00	79.621,99	13.000,00	120.795,01	233.012,00
Αξία κτήσης 31.12.2017	929.020,20	695.549,78	4.215.650,26	219.819,88	1.153.126,33	7.213.166,45
Αποσβέσεις 31.12.2016	0,00	0,00	2.970.458,28	206.819,71	695.843,56	3.873.121,55
Διόρθωση λογιστικού λάθους (ΔΛΠ8) *	0,00	15.351,90	0,00	0,00	0,00	15.351,90
Προσθήκες χρήσης 2017	0,00	26.849,44	325.111,87	2.600,00	125.670,76	480.232,07
Αποσβέσεις 31.12.2017	0,00	42.201,34	3.295.570,15	209.419,71	821.514,32	4.368.705,52
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2017	929.020,20	653.348,44	920.080,11	10.400,17	331.612,01	2.844.460,93
Αξία κτήσης 31.12.2017	929.020,20	695.549,78	4.215.650,26	219.819,88	1.153.126,33	7.213.166,45
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	0,00	22.885,00	1.200,60	0,00	81.309,69	105.395,29
Αξία κτήσης 31.12.2018	929.020,20	718.434,78	4.216.850,86	219.819,88	1.234.436,02	7.318.561,74
Αποσβέσεις 31.12.2017	0,00	42.201,34	3.295.570,15	209.419,71	821.514,32	4.368.705,52
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	0,00	27.638,58	325.231,93	2.600,00	132.614,79	488.085,30
Αποσβέσεις 31.12.2018	0,00	69.839,92	3.620.802,08	212.019,71	954.129,11	4.856.790,82
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2018	929.020,20	648.594,86	596.048,78	7.800,17	280.306,91	2.461.770,92

* Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2017 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής πολιτικής (σχετ. σημείωση 38).

Κατά την τρέχουσα χρήση, αναπροσαρμόστηκε προς το ορθότερο, η αναπόσβεστη αξία των «Ιδιοχρησιμοποιούμενων Παγίων» με αποτέλεσμα την διαφοροποίηση τόσο των «Ιδιοχρησιμοποιούμενων Παγίων», των «Επενδυτικών Ακινήτων» όσο και του υπολοίπου κερδών εις Νέον. Σημειώνουμε ότι η κυριότερη μεταβολή αφορά την επαναταξινόμηση των Ιδιοχρησιμοποιούμενων από Επενδύσεις σε Ακίνητα, η οποία ανήλθε στο ποσό των 2.032.121,02 €, το οποίο στη συνέχεια απομειώθηκε με βάση την Εκτίμηση κατά 442.497,94 €. Η αναπροσαρμογή αφορά την ορθή απεικόνιση των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους, αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Επί των παγίων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

7. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρακολουθούνταν έως και το 2017 στο κόστος κτήσης τους ως μακροπρόθεσμες επενδύσεις. Κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (1/1/2007) και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Α. 1, τα Ακίνητα αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους (τεκμαιρόμενο κόστος) από ανεξάρτητους αναγνωρισμένους εκτιμητές ακινήτων και η υπεραξία που προέκυψε ποσού € 11.273.843,67 το οποίο καταχωρήθηκε στο Υπόλοιπο κερδών εις νέον.

Στην παρούσα χρήση 2018 διενεργήθηκε αλλαγή λογιστικής πολιτικής των «Επενδυτικών ακινήτων» από το κόστος κτήσεως στην εύλογη αξία. Η αλλαγή στην λογιστική αποτίμησης των «Επενδυτικών ακινήτων» από κόστος στην εύλογη αξία κρίνεται πιο αξιόπιστη γιατί τα «Επενδυτικά ακίνητα» αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (περίπου 67% επί του του συνολικού ενεργητικού της χρήσης 2017) και υπάρχει αντικειμενικός εξωτερικός εκτιμητής που μπορεί να εκτιμήσει την αξία των ακινήτων σύμφωνα με το ΔΛΠ 8.

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

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 η αλλαγή στην λογιστική αποτίμηση των Επενδυτικών Ακινήτων απαιτεί γνωστοποίηση των αναδημοσιευμένων καταστάσεων οικονομικής θέσης της εταιρείας για τα δυο προηγούμενα έτη, καθώς και αναδιατύπωση της κατάστασης συνολικού εισοδήματος και κατάστασης ταμειακών ροών για την προηγούμενη χρήση. Όλες αυτές οι πληροφορίες, αναλύσεις και μεταβολή στα μεγέθη, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 38 της παρούσης, όπου παραπέμπουμε τον αναγνώστη.

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

Σε προηγούμενη χρήση 2016 είχε διενεργηθεί έλεγχος απομείωσης της αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα. Είχε ανατεθεί η εκτίμηση σε ανεξάρτητους αναγνωρισμένους εκτιμητές ακινήτων (PEPPER HELLAS ASSET MANAGEMENT ΑΕ) και με βάση την εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων την 31.12.2016, προέκυψε ότι η εύλογη αξία όλων των ακινήτων την 31/12/2016, ανέρχεται στο ποσό των 44,5 εκ. ευρώ (Ακίνητα Ρέντη 41,8 εκ. ευρώ και Πάτρα 2,7 εκ. ευρώ) καθώς και επανεξέταση της ωφέλιμης ζωής του συνόλου των κτιρίων. Η εκτίμηση αυτή χρησιμοποιήθηκε προκειμένου να εφαρμοσθεί το ΔΛΠ 8 με ημερομηνία 1.1.2017 και να γίνει η αποτίμηση των ακινήτων με βάση την πολιτική της Εύλογης Αξίας.

Η διοίκηση της εταιρείας ανέθεσε με εντολή της την 17.01.2019, την μελέτη εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων στην Κεντρική Αγορά Αθηνών και Πάτρας.

Η PEPPER HELLAS ASSET MANAGEMENT ΑΕ πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών –Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 10, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α' 107).

Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η Εύλογη Αξία (Fair Value) σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 (ΕΕΠ 2) και το πρότυπο VPS 4 παρ. 7 του RICS Valuation – Global Standards 2017.

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

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

ΚΑΑ Ρέντη

Ως βάση της εκτίμησης ορίζεται η Εύλογη Αξία (Fair Value) σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2 (ΕΕΠ 2) και το πρότυπο VPS 4 παρ. 7 του RICS Valuation – Global Standards 2017. Στην παρούσα εκτίμηση, η εύλογη αξία του οικοπέδου υπολογίζεται βάσει των γειτονικών άρτιων και οικοδομήσιμων ασκεπών ιδιοκτησιών με χρήση γης βιοτεχνική, εκπεφρασμένη σε παρούσα αξία με επιτόκιο προεξόφλησης 14%. Βάσει των παραδοχών προκύπτει εύλογος Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (ARY) που κυμαίνεται από 9,50% έως 10, 25% (ανάλογα της κατηγορίας) για γραφεία της Διοίκησης, την Αγορά του Καταναλωτή, και τα καταστήματα της Κρεαταγοράς και των Οπωροκηπευτικών και λοιπών χώρων.

ΚΑ Πάτρας

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

Δεδομένης της τρέχουσας οικονομικής και πολιτικής συγκυρίας για την χώρα μας, η έκθεση έχει εκπονηθεί με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο VPGA 10 του «RICS Valuation – Professional Global 2017» που αναφέρεται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας.

Με βάση τις παραπάνω εκτιμήσεις, παραθέτουμε Πίνακα μελέτης εύλογης αξίας ακινήτων (Pepper Hellas Asset Management Α.Ε.). Σημειώνουμε ότι έχει συμπεριληφθεί και η αξία των ιδιοχρησιμοποιούμενων:

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Οικόπεδο Ρέντη	27.098.000,00	26.355.000,00	20.463.000,00
Κτιριακές εγκαταστάσεις Ρέντη	20.841.000,00	20.855.000,00	21.303.000,00
Οικόπεδα Πάτρα	2.150.000,00	2.469.000,00	2.125.000,00
Κτιριακές Εγκαταστάσεις Πάτρα	557.000,00	583.000,00	609.000,00
Συνολικές Εύλογες αξίες Ακινήτων	50.646.000,00	50.292.000,00	44.500.000,00
Μείον εύλογη αξία Ιδιοχρησ. ακινήτων	1.595.009,30	1.567.641,00	1.307.491,98
Εύλογη αξία Επενδυτικών ακινήτων	49.050.990,70	48.724.359,00	43.192.508,02

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

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

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

Η κίνηση του κονδυλίου έχει ως εξής.

<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	<i>Επενδύσεις σε Ακίνητα</i>
Αξία κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2016	41.500.487,16
Διόρθωση λογιστικού λάθους λόγω επαναταξινόμησης στα ιδιοχρησιμοποιούμενα (ΔΛΠ8) *	(2.032.121,02)
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής (ΔΛΠ8) *	3.724.141,88
Καθαρή λογιστική αξία 01.01.2017	43.192.508,02
Προσθήκες χρήσης 2017	58.974,00
Αναπροσαρμογή αξίας *	5.472.876,98
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2017	48.724.359,00
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	72.371,76
Αναπροσαρμογή αξίας	254.259,94
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	49.050.990,70

- Βλέπε σημείωση 38 σχετικά με την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής και τη μεταβολή των αξιών

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	<i>Λογισμικά προγράμματα</i>
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	14.784,87
Αξία κτήσης 31.12.2016	922.321,27
Προσθήκες χρήσης 2017	0,00
Μειώσεις χρήσης 2017	0,00
Αξία κτήσης 31.12.2017	922.321,27
Αποσβέσεις 31.12.2016	907.536,40
Προσθήκες χρήσης 2017	12.185,21
Μειώσεις χρήσης 2017	0,00
Αποσβέσεις 31.12.2017	919.721,61
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2017	2.599,66
Αξία κτήσης 31.12.2017	922.321,27
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	0,00
Μειώσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	0,00
Αξία κτήσης 31.12.2018	922.321,27
Αποσβέσεις 31.12.2017	919.721,61
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	2.598,46
Μειώσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	0,00
Αποσβέσεις 31.12.2018	922.320,07
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2018	1,20

9.Επενδύσεις σε θυγατρικές

Επενδύσεις σε θυγατρικές <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	0,00	0,00	170.458,89	182.550,84
Σύνολο	0,00	0,00	170.458,89	182.550,84

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

Α) «Ο.Κ.Α.Α. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.» με έδρα Αγ. Ιωάννη Ρέντη με ποσοστό συμμετοχής 100% και της οποίας ο σκοπός είναι η κατασκευή και εκμετάλλευση επενδύσεων στο χώρο των –ανανεώσιμων- κυρίως πηγών ενέργειας,. Η εταιρεία κατά το 2018 δεν έχει δραστηριότητα .

Β) «Ε.Π.Ο.Κ.Α.Α. ΑΕ» με έδρα Αγ. Ιωάννη Ρέντη με ποσοστό συμμετοχής 100% και της οποίας ο σκοπός είναι η ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου στο χώρο της Αγοράς του Ρέντη. Η εταιρεία κατά το 2018 δεν έχει δραστηριότητα .

Επωνυμία Εταιρείας	Έτος Σύστασης	Χώρα	Περιγραφή δραστηριότητας	Μετοχικό κεφάλαιο	% συμμετοχής 2018	% συμμετοχής 2017
Ο.Κ.Α.Α ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	2013	ΕΛΛΑΔΑ	κατασκευή & εκμετάλλευση στο χώρο των ανανεώσιμων πηγών	60.000,00	100%	100%
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑΣ Α.Ε	2015	ΕΛΛΑΔΑ	ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου στο χώρο της Αγοράς του Ρέντη	161.985,00	100%	100%

Από τον έλεγχο της απομείωσης των συμμετοχών προέκυψε ζημιά η οποία επιβαρύνει τα αποτελέσματα κατά το ποσό 12.091,95 και 15.753.41 για τις χρήσεις 2018 και 2017 αντίστοιχα (**σχετικά σημείωση 29**).

10. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

Στις 25/1/2016 συστάθηκε η Κοινοπραξία με την επωνυμία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.-ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ», με ΑΦΜ 997566006 και αριθμό στο ΓΕΜΗ 137640407000.Ο σκοπός της κοινοπραξίας είναι η συμμετοχή στο διαγωνισμό ΕΠ 1 Επισιτιστικής και Βασικής Συνδρομής για το Ταμείο Ευρωπαϊκής Βοήθεια για τους άπορους. Το κεφάλαιο της κοινοπραξίας είναι μηδενικό.

Στην προηγούμενη χρήση εξέδωσε για λογαριασμό της κοινοπραξίας «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.-ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» εγγυητική αξίας 155.000 ευρώ για την καλή εκτέλεση της σύμβασης με αριθμό πρωτοκόλλου 28377 11/3/2016 που αφορά την προμήθεια ειδών οπωροπωλείου για τις ανάγκες του Εθνικού Ινστιτούτου Εργασίας και Ανθρωπίνου Δυναμικού.

11. Λοιπές επενδύσεις

Λοιπές Επενδύσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Συνεταιριστικά μερίδια	49.994,00	49.994,00	49.994,00	49.994,00
Μείον: Προβλέψεις/Απομειώσεις	(25.779,41)	0,00	(25.779,41)	0,00
Σύνολο	24.214,59	49.994,00	24.214,59	49.994,00

Το ανωτέρω ποσό αφορά συμμετοχή της εταιρείας στην Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων με 3.572 συνεταιριστικά μερίδια ονομαστικής αξίας 49.994,00 ευρώ. Στην κλειόμενη χρήση διενεργήθηκε απομείωση της συμμετοχής αυτής ποσού 25.774,00 ευρώ η οποία επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης.

12. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβέσιμο κόστος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβέσιμο κόστος <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ομόλογα Τραπεζών	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Προσαρμογή λόγω εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	(105.435,00)	0,00	(105.435,00)	0,00
Αναπροσαρμογή υπόλοιπο έναρξης	3.894.565,00	4.000.000,00	3.894.565,00	4.000.000,00
Αναστροφή προβλέψεων	35.145,00	0,00	35.145,00	0,00
Σύνολο	3.929.710,00	4.000.000,00	3.929.710,00	4.000.000,00

Με βάση την απόφαση του Δ.Σ. στις 11/12/2015, η οποία εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση στις 11/1/2016, αποφασίσθηκε η διάθεση ποσού τεσσάρων εκατομμυρίων ευρώ (4.000.000,00) από τα διαθέσιμα του Ο.Κ.Α.Α. ΑΕ για την αγορά ομολόγων μειωμένης εξασφάλισης, εκδόσεως Τράπεζας Χανίων, διάρκειας πέντε (5) ετών, με ετήσιο επιτόκιο 6,5%. Το παραπάνω ομόλογο εκδόθηκε την 31/12/2015 και θα λήξει την 31/12/2020.

Λόγω της εφαρμογής την 01.01.2018 του ΔΠΧΑ 9 (βλέπε σημείωση 2.4) απομειώθηκε το ανωτέρω ομόλογο κατά 105.435 ευρώ. Μέρος της απομείωσης αυτής (35.145 ευρώ) αντιστράφηκε την 31.12.2018.

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

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

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ				
Δοσμένες εγγυήσεις	246.250,23	241.466,95	246.250,23	241.466,95
Σύνολο	246.250,23	241.466,95	246.250,23	241.466,95

Μεταξύ των εγγυήσεων, περιλαμβάνεται και η Ε/Ε που εκδόθηκε για λογαριασμό της κοινοπραξίας «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ Ο.Κ.Α.Α.-ΕΝΩΣΗ ΕΜΠΟΡΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΙΚΕ» της αξίας 155.000 ευρώ για την καλή εκτέλεση της σύμβασης με αριθμό πρωτοκόλλου 28377 11/3/2016 που αφορά την προμήθεια ειδών οπωροπωλείου για τις ανάγκες του Εθνικού Ινστιτούτου Εργασίας και Ανθρωπίνου Δυναμικού.

14. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

Αποθέματα	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ				
Αποθέματα	45.912,14	39.836,40	45.912,14	39.836,40
Σύνολο	45.912,14	39.836,40	45.912,14	39.836,40

Δεν συντρέχει περίπτωση απομείωσης για απαξιωμένα αποθέματα. Το ποσό των αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε ως έξοδο κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και περιλαμβάνεται στο κόστος πωληθέντων ανήλθε στο ποσό των ευρώ 101.321,36 (χρήση 2017 ευρώ 70.321,36)

15. Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις

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

Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Πελάτες	6.928.076,93	6.720.554,38	6.928.076,93	6.720.554,38
Επιταγές εισπρακτέες-Γραμμάτια εισπρακτέα	1.385.711,64	1.617.460,75	1.385.711,64	1.617.460,75
Μείον: Προβλέψεις/απομειώσεις	(4.945.031,71)	(4.179.916,45)	(4.945.031,71)	(4.179.916,45)
Μερικό Σύνολο	3.368.756,86	4.158.098,68	3.368.756,86	4.158.098,68
Χρεώστες διάφοροι	1.056.384,42	1.175.139,98	1.052.220,62	1.173.446,44
Έξοδα επομένων χρήσεων	171.148,27	152.071,74	171.148,27	152.071,74
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	239.333,43	281.565,42	239.333,43	281.565,42
Γενικό Σύνολο	4.835.622,98	5.766.875,82	4.831.459,18	5.765.182,28

Σημειώνουμε ότι το ανωτέρω εμφανιζόμενο ποσό της πρόβλεψης ποσού 4.179.914,45 ευρώ του 2017 αναπροσαρμόστηκε κατά το ποσό 233.992,19 ευρώ λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 (βλέπε σημείωση 2.4 της παρούσας)

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

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

Στο κονδύλι «Χρεώστες διάφοροι» περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων και προκαταβολή φόρου χρήσης 2018 ποσού περίπου 609 χιλ ευρώ.

Η Διοίκηση της εταιρείας, με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων της, πιστεύει ότι δεν χρειάζεται επιπλέον πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις από αυτή που ήδη έχει διενεργηθεί.

Η Διοίκηση θεωρεί ότι η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία τους.

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

Προβλέψεις	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
Λογιστική αξία έναρξης χρήσης	4.179.916,45	3.915.697,86	4.179.916,45	3.915.697,86
Προσαρ/γή λόγω εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	233.992,19	0,00	233.992,19	0,00
Αναπροσαρμ/νο υπόλοιπο έναρξης	4.413.908,64	3.915.697,86	4.413.908,64	3.915.697,86
Χρησιμοποίηση προβλέψεων	0,00	(10.814,05)	0,00	(10.814,05)
Διενέργεια επιπλέον προβλέψεων στην χρήση	531.123,07	275.032,64	531.123,07	275.032,64
Λογιστική αξία τέλους χρήσεως	4.945.031,71	4.179.916,45	4.945.031,71	4.179.916,45

Η ενηλικίωση των απαιτήσεων (πελάτες-αξιόγραφα) παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί τόσο για το 2018 όσο και για το 2017:

Σύνολο Πελατών και εμπορικών απαιτήσεων	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<3 μηνών	1.081.439,01	1.211.572,01	1.081.439,01	1.211.572,01
3 Έως 6 μήνες	521.406,49	481.907,66	521.406,49	481.907,66
6 Έως 12 μήνες	447.135,97	411.678,18	447.135,97	411.678,18
μεγαλύτερη 12 μηνών	1.318.775,39	2.052.940,83	1.318.775,39	2.052.940,83
Υπόλοιπο 31/12/2018	3.368.756,86	4.158.098,68	3.368.756,86	4.158.098,68

16. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
Ταμείο	36.226,10	38.316,78	36.226,10	38.316,78
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	14.265.932,14	11.156.411,39	14.102.997,03	10.969.638,87
Σύνολο	14.302.158,24	11.194.728,17	14.139.223,13	11.007.955,65

Οι καταθέσεις σε τράπεζες τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια, ανάλογα με το ύψος των καταθέσεων.

Τα έσοδα από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες λογιστικοποιήθηκαν με την μέθοδο του δεδουλευμένου.

17. Μετοχικό κεφάλαιο

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας:

<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο έναρξης 31.12.2017	7.533.413,00	5,00	37.667.065,00
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0,00	0,00	0,00
Μεταβολές περιόδου 1.1.-31.12.2018	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης 31.12.2018	7.533.413,00	5,00	37.667.065,00

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

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

18. Αποθεματικά και Αποτελέσματα εις νέον

Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

<i>Αποθεματικά</i>	<u>Ο ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>				
Τακτικό αποθεματικό	365.981,98	365.981,98	365.981,98	365.981,98
Αποθεματικό από Ακίνητα ληφθέντα με δωρεά	13.939.512,18	13.939.512,18	13.939.512,18	13.939.512,18
Αφορολόγητα αποθεματικά	182.365,25	182.365,25	182.365,25	182.365,25
Σύνολο	14.487.859,41	14.487.859,41	14.487.859,41	14.487.859,41

Εκ παραδρομής δεν σχηματίσθηκε Τακτικό Αποθεματικό από την διανομή των κερδών του 2017 ποσού 59.282,43, το οποίο θα σχηματισθεί μαζί με αυτό που θα προκύψει από τα κέρδη της χρήσης του 2018.

Αποτελέσματα εις Νέον

Αποτελέσματα εις Νέον <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Αποτέλεσμα εις Νέον	9.567.221,61	7.895.757,15	9.624.535,90	7.941.486,98
Σύνολο	9.567.221,61	7.895.757,15	9.624.535,90	7.941.486,98

Το ποσό του υπολοίπου των κερδών εις νέον που έχει φορολογηθεί και ως εκ' τούτου είναι εφικτή η διανομή του ανέρχεται για την 31.12.2018 στο ποσό των 3.725.855,12 ευρώ.

19. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, ο φορολογικός συντελεστής που εφαρμόζεται στις νομικές οντότητες (Α.Ε) για τη χρήση 2018 ανέρχεται σε 29% ενώ ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίστηκε με συντελεστή 25% (ο οποίος ισχύει για τη χρήση 2022).

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

Φόρος εισοδήματος <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	01.01- 01.01- 31.12.2018	01.01- 01.01- 31.12.2017
Τρέχων φόρος εισοδήματος	667.010,58	722.241,18
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(330.117,58)	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος έξοδο / (έσοδο)	409.560,58	1.943,273,52
Σύνολο	746.453,58	2.665.514,70

Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	Κίνηση Περιόδου		Μεταβολή	01.01-31.12.2018
	31.12.2017	(P @ L) @Λοιπά Συνολικά	Λόγω IFRS 9	
<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>		Εισοδήματα		
-Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις				
Ασώματα πάγια	24.438,94	(8.102,95)	0,00	16.335,99
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	11.435,91	1.445,62	0,00	12.881,53
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	757.067,20	(58.036,08)	98.433,89	797.465,01
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου	253.248,30	(25.979,05)	0,00	227.269,25
Επιχορηγήσεις επενδύσεων	501.980,75	(98.711,07)	0,00	403.269,68
Σύνολο (α)	1.548.171,10	(189.383,53)	98.433,89	1.457.221,46
-Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(9.383,53)	9.597,42	0,00	213,89
Ενσώματα πάγια	3.497.157,93	(99.839,79)	0,00	3.397.318,14
Λοιπές μακρ/σμες υποχρεώσεις	145.233,03	(22.308,73)	0,00	122.924,30
Σύνολο (β)	3.633.007,43	(112.551,10)	0,00	3.520.456,33
φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) στις οικονομικές καταστάσεις (α) - (β)	(2.084.836,33)	(76.832,43)	98.433,89	(2.063.234,87)

20. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας καλύπτονται από τα κρατικά ασφαλιστικά ταμεία. Ο κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει επίσης ένα ποσοστό του μηναίου του στα ασφαλιστικά ταμεία και η Εταιρεία να καταβάλλει επίσης ένα ποσοστό. Τα κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα αντιμετωπίζονται ως ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών για την Εταιρεία η οποία καταχωρεί τις εισφορές του σαν έξοδο στη χρήση που αφορούν. Εταιρεία ανεξαρτήτων αναλογιστών πραγματοποίησε εκτίμηση για τις υποχρεώσεις που απορρέουν για την καταβολή αποζημιώσεων λόγω συνταξιοδότησης με βάση το ΔΛΠ19. Οι λεπτομέρειες και οι βασικές υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31/12/2018 και 31/12/2017 έχουν ως εξής:

Η μεταβολή της υποχρέωσης για παροχές στους εργαζόμενους με βάση την αναλογιστική μελέτη που διενήργησε η εταιρία έχει ως εξής:

Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους για τον Όμιλο και την Εταιρεία

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Καθαρή υποχρέωση έναρξης χρήσης	873.270,00	843.148,00
Πληρωθείσες αποζημιώσεις	0,00	(23.941,00)
Κόστος που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα	26.805,00	41.788,00
Ποσά που καταχωρήθηκαν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	<u>9.002,00</u>	<u>12.274,00</u>
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	<u>909.077,00</u>	<u>873.270,00</u>
Συμφωνία υποχρέωσης παροχών:		
Παρούσα αξία υποχρέωσης έναρξης χρήσης	873.270,00	843.148,00
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.960,00	12.092,00
Χρηματοοικονομικό κόστος	14.846,00	15.177,00
Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού/Τερματικές παροχές	0,00	14.519,00
Πληρωθείσες αποζημιώσεις	0,00	(23.941,00)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	<u>9.002,00</u>	<u>12.274,00</u>
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της χρήσης	<u>909.077,00</u>	<u>873.270,00</u>
Βασικές υποθέσεις:		
Επιτόκιο Προεξόφλησης	1,60%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,00%	2,00%

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

Αριθμός Προσωπικού	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπάλληλοι	108	110	108	110
Εργατοτεχνικό με συμβάσεις ορισμένου χρόνου	<u>40</u>	<u>34</u>	<u>40</u>	<u>34</u>
Σύνολο	148	144	148	144

Κατά την χρήση του 2018 προσλήφθηκαν 40 εργαζόμενοι με σύμβαση ορισμένου χρόνου στον Τομέα Καθαριότητας. Σημειώνεται ότι έως τη χρήση 2016 η καθαριότητα, τόσο του OKAA όσο και των ιχθυοσκαλών, είχε ανατεθεί σε συνεργαζόμενη εταιρία μέσω σύμβασης παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών.

21. Έσοδα επομένων χρήσεων

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

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

Κρατικές επιχορηγήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	1.957.999,35	2.075.888,73	1.957.999,35	2.075.888,73
Μεταφορά στα έσοδα χρήσεως	(117.889,38)	(117.889,38)	(117.889,38)	(117.889,38)
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	1.840.109,97	1.957.999,35	1.840.109,97	1.957.999,35

Τα αναπόσβεστα υπόλοιπα των επιχορηγήσεων θα ωφελήσουν τα αποτελέσματα των επόμενων χρήσεων

22. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	1.406.123,69	1.310.439,24	1.406.123,69	1.310.439,24
Σύνολο	1.406.123,69	1.310.439,24	1.406.123,69	1.310.439,24

Το σύνολο του λογαριασμού αφορά εγγυήσεις μισθωτών για ενοικίαση καταστημάτων.

23. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Προβλέψεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως	288.626,42	288.626,42	288.626,42	288.626,42
Σχηματισθείσες προβλέψεις	123.957,61	0,00	123.957,61	0,00
Σύνολο	412.584,03	288.626,42	412.584,03	288.626,42

Το υπόλοιπο του λογ/σμου αφορά προβλέψεις για διαφορές φορολογικού ελέγχου 158.626,42 ευρώ των φορολογικών Οντοτήτων που ασκούσαν την διαχείριση στις Ιχθυόσκαλες Πειραιά και Θεσσαλονίκη καθώς και προβλέψεις για εκκρεμείς αγωγές από τρίτους ύψους 253.957,61 ευρώ .

24. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	366.534,14	569.466,77	366.534,14	569.466,77
Επιταγές πληρωτέες	2.663,19	4.545,60	2.663,19	4.545,60
Προκαταβολές πελατών	30.113,97	54.802,92	30.113,97	54.802,92
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	39.987,18	37.400,12	39.987,18	37.400,12
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	258.478,43	214.165,29	258.478,43	214.165,29
Έσοδα επόμενων χρήσεων	21.603,40	17.002,33	21.603,40	17.002,33
Μερίσματα πληρωτέα	394.278,16	50,00	394.278,16	50,00
Πιστωτές διάφοροι	4.561.716,70	4.442.409,22	4.507.762,39	4.390.764,17
Σύνολο	5.675.375,17	5.339.842,25	5.621.420,86	5.288.197,20

Στους «Πιστωτές διάφορους» περιλαμβάνεται και το υπόλοιπο του λογαριασμού της διαχείρισης των ιχθυοσκαλών ποσού € 4.360.796,30 που προήλθε από την απορρόφηση της εταιρείας **ΕΤΑΝΑΛ Α.Ε.** . Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι το υπόλοιπο αυτό αποτελεί το καθαρό ποσό που προκύπτει από το συμψηφισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις των Ιχθυοσκαλών. Καθώς υπάρχει νομικό δικαίωμα για συμψηφισμό και πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό ή για ταυτόχρονο διακανονισμό. Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση του υπολοίπου κατά την 31/12/2018.

Ανάλυση υπολοίπων λογαριασμών Διαχείρισεως Ιχθυοσκαλών Δημοσίου.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ιχθυόσκαλα Πειραιά	19.855.657,86	19.775.836,38
Ιχθυόσκαλα Καβάλας	167.480,85	167.476,67
Ιχθυόσκαλα Θεσ/νίκη	<u>2.752.930,19</u>	<u>2.767.908,82</u>
Σύνολο πιστωτικών υπολοίπων	<u>22.776.068,90</u>	<u>22.711.221,87</u>
Ιχθυόσκαλα Πάτρας	4.859.756,02	4.859.442,02
Ιχθυόσκαλα Χαλκίδας	2.075.197,16	2.074.573,16
Ιχθυόσκαλα Χίου	2.903.350,29	2.903.350,29
Ιχθυόσκαλα Αλεξανδρούπολης	2.098.909,09	2.098.687,50
Ιχθυόσκαλα Μεσολογγίου	2.588.391,96	2.588.234,96
Ιχθυόσκαλα Καλύμνου	2.321.050,46	2.325.056,53
Ιχθυόσκαλα Πρέβεζας	846.853,55	846.686,22
Ιχθυόσκαλα Χανίων	<u>721.764,07</u>	<u>721.450,07</u>
Σύνολο χρεωστικών υπολοίπων	<u>18.415.272,60</u>	<u>18.417.480,75</u>
Υπόλοιπο λογαριασμών διαχ/σεως πιστωτικό)	<u>4.360.796,30</u>	<u>4.293.741,12</u>

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

Στις φορολογικές οντότητες που ασκούσαν τη διαχείριση στις ιχθυόσκαλες Πειραιά και Θεσσαλονίκη έγινε φορολογικός έλεγχος από το Σ.Δ.Ο.Ε. και εν συνεχεία από τη ΦΑΕ Πειραιά , για μεν την Ιχθυόσκαλα Πειραιά για τα έτη 2007 έως 2012 και για την Ιχθυόσκαλα Θεσσαλονίκης για τα έτη 2009 έως 2011. Από τους σχετικούς ελέγχους προέκυψε ότι στις ελεγχθείσες χρήσεις υπήρχε απώλεια δημοσίων εσόδων από το ειδικό τέλος υπέρ των Ιχθυοσκαλών 2% (ΚΥΑ 158825-9-5-2003,ΦΕΚ 628/Β/20-5-2003) με το αντίστοιχο Φ.Π.Α. τους και στη συνέχεια του ελέγχου η Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Πειραιά εξέδωσε το 2015 Πράξεις Επιβολής Προστίμων σε βάρος του ΟΚΑΑ ποσού 1,35 εκ. ευρώ. Επειδή όμως οι παραπάνω παραβάσεις αφορούσαν τις φορολογικές οντότητες ΙΧΘΥΟΣΚΑΛΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ και ΙΧΘΥΟΣΚΑΛΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ που είναι ανεξάρτητα φορολογικά πρόσωπα με όλες τις από τις φορολογικές διατάξεις υποχρεώσεις, ο ΟΚΑΑ άσκησε αρχικά Ενδικοφανείς Προσφυγές και εν συνέχεια Προσφυγές στα Διοικητικά Δικαστήρια. Με την εξόφληση των παραβάσεων κατά το έτος 2015 στις Δ.Ο.Υ. η Εταιρεία πίστωσε τους δοσοληπτικούς λογαριασμούς των εν λόγω Ιχθυοσκαλών μειώνοντας την υποχρέωση του προς αυτούς. Η εταιρεία έχει ασκήσει έφεση κατά αυτών των Πράξεων Επιβολής Προστίμων της Δ.Ο.Υ.

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

25. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

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

Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Φ.Π.Α.	131.845,53	145.880,45	131.845,53	145.880,45
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού και τρίτων	6.957,34	6.557,27	6.957,34	6.557,27
Εκκαθάριση φόρου εισοδήματος	710.297,62	722.241,18	710.297,62	722.241,18
Λοιποί φόροι	18.879,76	83.946,88	18.879,76	83.946,88
Σύνολο	867.980,25	958.625,78	867.980,25	958.625,78

26. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Πωλήσεις <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εκμίσθωση ακινήτων στην Αγορά Αθηνών	4.464.039,76	3.977.252,78	4.464.039,76	3.977.252,78
Δικαιώματα εισόδου στην Αγορά Αθηνών	645.913,61	608.812,49	645.913,61	608.812,49
Λοιπά έσοδα Αγοράς Αθηνών	1.458.098,31	482.013,92	1.458.098,31	482.013,92
Έσοδα από Λαχαναγορά Πατρών	245.965,98	138.126,00	245.965,98	138.126,00
Σύνολο	6.814.017,66	5.206.205,19	6.814.017,66	5.206.205,19

Πωλήσεις Υποκαταστημάτων από Ιχθυόσκαλες <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εκμίσθωση ακινήτων	1.259.496,64	1.274.373,35	1.259.496,64	1.274.373,35
Τέλος 2%	4.166.395,56	4.084.068,90	4.166.395,56	4.084.068,90
Τέλος επί ιχθυοκιβωτίων	2.535.034,42	2.548.098,79	2.535.034,42	2.548.098,79
Λοιπά έσοδα	768.525,57	766.111,15	768.525,57	766.111,15
Μερικό σύνολο	8.729.452,19	8.672.652,19	8.729.452,19	8.672.652,19
Γενικό Σύνολο 31/12/2018	15.543.469,85	13.878.857,38	15.543.469,85	13.878.857,38

Τα έσοδα από μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Η αύξηση του κύκλου εργασιών προέρχεται κυρίως από την αλλαγή πολιτικής στα μισθώματα της Λαχαναγοράς Αθηνών από την 1/6/2017 με βάση σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ, καθώς επίσης και από την αλλαγή πολιτικής τιμολόγησης των κοινοχρήστων στην Αγορά Αθηνών και Πάτρας.

27. Έξοδα ανά Λειτουργία / Κατηγορία

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

Έξοδα κατά λειτουργία <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Κόστος Πωληθέντων	7.120.240,56	5.800.268,43	7.120.240,56	5.800.268,43
Έξοδα διάθεσης	1.200.537,20	1.165.470,93	1.200.537,20	1.165.470,93
Έξοδα διοίκησης	4.384.011,59	3.968.141,81	4.371.986,94	3.952.758,61
Σύνολο	12.704.789,35	10.933.881,17	12.692.764,70	10.918.497,97

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

Έξοδα κατά κατηγορία <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	101.321,36	70.885,33	101.321,36	70.885,33
Έξοδα μισθοδοσίας	3.782.005,00	3.433.508,43	3.782.005,00	3.433.508,43
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.461.267,38	2.609.707,14	2.461.106,08	2.609.547,14
Παροχές τρίτων	3.407.301,96	2.281.817,11	3.407.301,96	2.281.817,11
Φόροι τέλη	1.312.578,57	953.504,36	1.309.555,22	950.421,16
Λοιπά έξοδα	1.149.631,32	1.092.041,52	1.140.791,32	1.079.901,52
Αποσβέσεις	490.683,76	492.417,28	490.683,76	492.417,28
Σύνολο	12.704.789,35	10.933.881,17	12.692.764,70	10.918.497,97

Τα έξοδα επιμερίζονται ως εξής:

Εταιρεία χρήση 2018

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΘΕΣΗ
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ	101.321,36	101.321,36	0,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ & ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	3.782.005,00	1.891.002,50	1.512.802,00	378.200,50
ΑΜΟΙΒΕΣ & ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ	2.461.106,08	572.890,76	1.888.215,32	0,00
ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	3.407.301,96	2.913.075,80	403.684,96	90.541,20
ΦΟΡΟΙ – ΤΕΛΗ	1.309.555,22	1.113.121,94	196.433,28	0,00
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	1.140.791,32	179.641,67	242.615,63	718.534,02
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	490.683,76	349.186,53	128.235,75	13.261,48
ΣΥΝΟΛΟ	12.692.764,70	7.120.240,56	4.371.986,94	1.200.537,20

Όμιλος χρήση 2018

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΟΣΤΟΣ	ΔΙΟΙΚΗΣΗ	ΔΙΑΘΕΣΗ
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΛΩΣΙΜΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ	101.321,36	101.321,36	0,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ & ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	3.782.005,00	1.891.002,50	1.512.802,00	378.200,50
ΑΜΟΙΒΕΣ & ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ	2.461.267,38	572.890,76	1.888.376,62	0,00
ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	3.407.301,96	2.913.075,80	403.684,96	90.541,20
ΦΟΡΟΙ – ΤΕΛΗ	1.312.578,57	1.113.121,94	199.456,63	0,00
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	1.149.631,32	179.641,67	251.455,63	718.534,02
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	490.683,76	349.186,53	128.235,75	13.261,48
ΣΥΝΟΛΟ	12.704.789,35	7.120.240,56	4.384.011,59	1.200.537,20

- Τα έξοδα μισθοδοσίας αυξήθηκαν κατά 10% λόγω πρόσληψης προσωπικού ΣΟΧ (αρ. 63 Ν.4430) στον τομέα καθαριότητας της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών και Ιχθυόσκαλας Πειραιά.

- Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων μειώθηκαν κατά 5,6%

- Η αύξηση του κονδυλίου Παροχές Τρίτων καθώς και του κονδυλίου Φόροι-Τέλη, οφείλεται στην επιβάρυνση με το κόστος υλικών καθαριότητας και με το κόστος των ΔΕΚΟ των κοινόχρηστων χώρων λόγω της αλλαγής πολιτικής στην τιμολόγηση των κοινοχρήστων της Αγοράς του Ρέντη και της Λαχαναγοράς των Πατρών.

- Τα διάφορα έξοδα αυξήθηκαν κατά 5,65% λόγω αύξησης δράσεων ενίσχυσης εταιρικής ταυτότητας δράσεων προώθησης της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων καθώς και για την στήριξη ευπαθών ομάδων.

-Οι αποσβέσεις δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερη μεταβολή.

28. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης

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

Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Διάφορα έσοδα πωλήσεων	10.956,00	18.063,93	10.956,00	18.063,93
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων στοιχείων	117.889,38	117.889,38	117.889,38	117.889,38
Αναστροφή πρόβλεψης	35.145,00	0,00	35.145,00	0,00
Λοιπά έσοδα	183.627,19	168.387,06	183.627,19	168.387,06
Σύνολο	347.617,57	304.340,37	347.617,57	304.340,37

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως έσοδα προηγούμενων χρήσεων.

29. Απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού

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

Απομείωση αξίας στοιχείων Ενεργητικού <i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Απομείωση αξίας συμμετοχής σε θυγατρική επιχ/ση	0,00	0,00	(12.091,95)	(15.753,46)
Σύνολο	0,00	0,00	(12.091,95)	(15.753,46)

Το ανωτέρω ποσό αφορά την ζημιά που προέρχεται από την απομείωση των συμμετοχών στις θυγατρικές επιχειρήσεις που επιβάρυνε τα αποτελέσματα χρήσης (σχετικά σημείωση 9).

30. Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα με εύλογη αξία

Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα με εύλογη αξία

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεις σε ακίνητα σε εύλογη αξία	254.259,94	5.472.876,98	254.259,94	5.472.876,98
Σύνολο	254.259,94	5.472.876,98	254.259,94	5.472.876,98

Τα παραπάνω ποσά αφορούν το κέρδος που προέκυψε από την αναπροσαρμογή των Επενδύσεων σε Ακίνητα σε εύλογη αξία ανά χρήση (βλέπε σημείωση 7 και 38). Το μεγάλο ποσό κέρδους της χρήσης 2017 (5.472.876,98 ευρώ) οφείλεται κυρίως από την αλλαγή πολιτικής στα μισθώματα της Λαχαναγοράς Αθηνών από την 01.06.2017 με βάση σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ, καθώς επίσης και από την αλλαγή πολιτικής τιμολόγησης των κοινοχρήστων στην Αγορά Αθηνών και Πάτρας. Η αλλαγή αυτή, επηρέασε σημαντικά την εκτίμηση των ακινήτων.

31. Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

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

Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης

Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	11.959,00	12.092,00	11.959,00	12.092,00
Προβλέψεις επίδικων και επισφαλών απαιτήσεων	531.123,07	275.032,64	531.123,07	275.032,64
Λοιπά έξοδα	292.843,69	210.281,20	292.843,69	209.865,34
Σύνολο	835.925,76	497.405,84	835.925,76	496.989,98

Τα λοιπά έξοδα αφορούν κυρίως έξοδα προηγούμενων χρήσεων.

32. Χρηματοοικονομικά έσοδα

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

Χρηματοοικονομικά έσοδα Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τόκοι τραπεζικών καταθέσεων	149.283,40	116.571,76	149.140,55	116.392,41
Τόκοι Ομολόγου	260.000,00	260.007,06	260.000,00	260.007,06
Πιστωτικοί τόκοι πελατών	186.138,66	248.117,30	186.138,66	248.117,30
Σύνολο	595.422,06	624.696,12	595.279,21	624.516,77

33. Χρηματοοικονομικά έξοδα

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

Χρηματοοικονομικά έξοδα Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τόκοι	101.143,36	109.259,95	101.143,36	109.259,95
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	3.694,12	1.591,20	3.694,12	1.591,20
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	24.101,44	24.502,72	23.891,29	24.368,97
Σύνολο	128.938,92	135.353,87	128.728,77	135.220,12

34. Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

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

Φόρος εισοδήματος Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τρέχων φόρος εισοδήματος	667.010,58	722.241,18	667.010,58	722.241,18
Επίδραση από αλλαγή φορολ. συντελεστή	(330.117,58)	0,00	(330.117,58)	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος έξοδο / (έσοδο)	406.950,00	1.939.714,06	406.950,00	1.939.714,06
Σύνολο	743.843,00	2.661.955,24	743.843,00	2.661.955,24

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

Φόρος εισοδήματος			
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ			
		<u>01.01- 31.12.2018</u>	<u>01.01- 31.12.2017</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος		667.010,58	722.241,18
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(*)	(330.117,58)	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος έξοδο / (έσοδο)	(*)	409.560,58	1.943.273,52
Σύνολο		746.453,58	2.665.514,70
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		2.035.122,05	2.464.009,25
Συντελεστής φόρου		0,29	0,29
Αναμενόμενη Δαπάνη Φόρου		590.185,39	714.562,68
Επίδραση από αλλαγή φορολογικού συντελεστή		(330.117,58)	0,00
Λοιπές μη εκπιπτόμενες δαπάνες		486.385,77	1.950.952,02
Πραγματική Δαπάνη Φόρου		746.453,58	2.665.514,70

(*) Αφορά ποσό 76.832,42 ευρώ αναβαλλόμενου φόρου (βλέπε σημ.19).

35. Κέρδη ανά μετοχή

Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους			
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ			
		31.12.2018	31.12.2017
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο στους μετόχους		2.306.685,93	6.021.589,04
Σταθμισμένος μέσος όρος μετόχων		7.533.413	7.533.413
Κέρδη ανά μετοχή		0,30	0,80

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

Η γενική συνέλευση των μετόχων την 03-09-2018 με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2017 διένειμε μερίσματα ποσού αξίας 394.228,16 ευρώ.

36. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης 1/1/2018 καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης (31.12.2018), που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, προς αυτή μέρη έχουν ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 1	Ο ΟΜΙΛΟΣ	
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών		
Σε θυγατρικές	0,00	0,00
Σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	0,00
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών		
Σε θυγατρικές	0,00	0,00
Σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη	97.571,68	98.071,68
Πωλήσεις παγίων		
Σε θυγατρικές	0,00	0,00
Σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	0,00
Αγορές παγίων		
Σε θυγατρικές	0,00	0,00
Σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη	0,00	0,00
Απαιτήσεις		
Σε θυγατρικές	0,00	1.472,40
Σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη	42.398,98	42.398,98
Υποχρεώσεις		
Σε θυγατρικές	0,00	0,00
Σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6.393,12	5.192,82

ΠΙΝΑΚΑΣ 2	Ο ΟΜΙΛΟΣ	
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Παροχές προς τη διοίκηση και στελέχη της εταιρείας		
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών κα μελών της διοίκησης	97.571,68	98.071,68
Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00	0,00
Σύνολο	97.571,68	98.071,68
Απαιτήσεις και υποχρεώσεις προς τη διοίκηση και τα στελέχη της εταιρείας		
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	42.398,98	42.398,98
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	6.393,12	5.192,82

Οι πάσης αμοιβές των Μελών της Διοίκησης της Εταιρείας κατά την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν σε € 97.571,68 ενώ το αντίστοιχο περσινό διάστημα οι αμοιβές ανήλθαν στο ποσό των € 98.071,68 . Κατά την 31.12.2018 δεν υφίστανται απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας από και προς τα Μέλη της Διοίκησης και Διευθυντικά Στελέχη.

Οι παραπάνω απαιτήσεις ύψους 42.398,98 ευρώ αφορούν μέλη παλαιότερων διοικήσεων του Οργανισμού,. Με την υπ' αριθ. 5/30-6-2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του μετόχου του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε. καταλογίσθηκαν, ως αχρεωστήτως καταβληθέντα, χρηματικά ποσά σε πρώην μέλη του Δ.Σ. Τα ανωτέρω ποσά είχαν προκύψει μετά από σχετικό έλεγχο που πραγματοποιήθηκε, όπου διαπιστώθηκε ότι αφ' ενός δεν είχε τηρηθεί πιστά η αριθ. 53343/ΕΓΔΕΚΟ 1173/27.12.2006 (Φ.Ε.Κ. 127/τ.ΥΟΔΔ/2006) απόφαση της ΔΕΔΕΚΟ αναφορικά με τον ορισμό των αμοιβών Προέδρου, Δ/ντος Συμβούλου και μελών Δ.Σ. του Ο.Κ.Α.Α. Α.Ε., αφ' ετέρου δεν εφαρμόσθηκαν ορθά οι περικοπές των αμοιβών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που είχαν θεσμοθετηθεί με τους νόμους 3833/2010, 3845/2010 και 3899/2010.

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

37. Δεσμεύσεις, Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

37.1 Αντιδικίες και Διεκδικήσεις:

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

37.2 Δεσμεύσεις:

Ενοίκια Μεταφορικών Μέσων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν συνάψει εμπορικές συμφωνίες λειτουργικής μίσθωσης για τη μίσθωση μεταφορικών μέσων.

Οι μελλοντικές ελάχιστες πληρωμές ενοικίων λειτουργικών μισθώσεων μεταφορικών μέσων βάσει μη ακυρώσιμων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης έχουν ως ακολούθως:

Ελάχιστες πληρωμές μισθωμάτων Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εντός 1 έτος	47.338,97	34.596,00	47.338,97	34.596,00
Από 2 έως και 5 έτη	39.504,07	22.246,00	39.504,07	22.246,00
Μετά από 5 έτη	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	86.843,04	56.842,00	86.843,04	56.842,00

Ο επηρεασμός των Οικονομικών Καταστάσεων του 2019 και μετά, δεν θα είναι ουσιώδης από την εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 16.

37.3 Χρονική ανάλυση μισθώσεων ακινήτων

Την 31 Δεκεμβρίου 2018, ο Όμιλος και η εταιρεία είχαν υπογράψει 718 μισθώσεις ακινήτων, η χρονική λήξη των οποίων έχει ως εξής:

ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΛΗΞΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
0-1 έτη	8
1-3 έτη	18
3-5 έτη	379
5 και άνω	315
Σύνολο	720

37.4 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Κατά την 31.12.2018 υφίστανται ένδικες απαιτήσεις τρίτων κατά της Εταιρείας και του Ομίλου συνολικού ποσού περίπου € 253.957,61 για τις οποίες έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη. Η ανάλυση της πρόβλεψης βασίζεται σε επιστολές δικηγόρων της εταιρίας.

37.5 Λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία για τις χρήσεις 2010. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή. .

Επιπροσθέτως, σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 και 2017. Για τη χρήση 2018 έχει υπαχθεί επίσης στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρο 65Α Ν. 4174/2013, ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2011 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

38. Αλλαγή λογιστικής πολιτικής

Στα πλαίσια του επανακαθορισμού του τρόπου κατάταξης, τη γνωστοποίηση και τον πρότυπο λογιστικό χειρισμό ορισμένων οικονομικών γεγονότων, έτσι ώστε να ενισχύεται η συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων τόσο της ίδιας της εταιρίας (από χρήση σε χρήση), όσο και της εταιρείας σε σχέση με αυτές των άλλων επιχειρήσεων, αποφασίσθηκε να γίνει μεταβολή στη λογιστική πολιτική παρακολούθησης των Επενδυτικών Ακινήτων της, στα πλαίσια εφαρμογής των διατάξεων του ΔΠΧΑ 40.

Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία έως και την χρήση 2017, εφάρμοζε ως λογιστική πολιτική για τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, την πολιτική του κόστους κτήσης. Με την πολιτική αυτή, μετά την αρχική αναγνώριση, η εταιρεία αποτιμούσε τα ακίνητά της, στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές από μείωση της αξίας τους (εφαρμογή των όσων ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 16), εφαρμόζοντας και έλεγχο απομείωσής των.

Κατά την παρούσα χρήση, για λόγους ορθότερης εμφάνισης, αποφασίσθηκε να ακολουθηθεί η πολιτική της Εύλογης Αξίας. Με βάση αυτή, η αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη εμπορική συναλλαγή. Η αλλαγή στην λογιστική αποτίμησης των «Επενδυτικών ακινήτων» από κόστος στην εύλογη αξία κρίνεται πιο αξιόπιστη γιατί τα «Επενδυτικά ακίνητα» αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας και υπάρχει αντικειμενικός εξωτερικός εκτιμητής που μπορεί να εκτιμήσει την αξία των ακινήτων σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Πρακτική του κλάδου της εκμετάλλευσης -μίσθωσης ακινήτων είναι τα «Επενδυτικά ακίνητα» να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ώστε η οικονομική πληροφόρηση να είναι πιο αξιόπιστη. Σημειώνουμε ότι η υιοθέτηση της πολιτικής αυτής, θα ακολουθηθεί πάγια από την εταιρεία, χωρίς την δυνατότητα αυτή να επανέλθει στην προηγούμενη πολιτική του κόστους κτήσης.

Επίσης στα πλαίσια αυτά, αποφασίσθηκε να αναπροσαρμοσθεί λόγω λάθους προς το ορθότερο, η αναπόσβεστη αξία των «Ιδιοχρησιμοποιούμενων Παγίων».

Όλα αυτά είχαν σαν αποτέλεσμα την διαφοροποίηση των «Ιδιοχρησιμοποιούμενων Παγίων», των «Επενδυτικών Ακινήτων», της «Αναβαλλόμενης φορολογίας» καθώς και του «Υπολοίπου κερδών εις Νέον». Η αναπροσαρμογή αφορά την ορθή απεικόνιση τόσο των Επενδύσεων σε Ακίνητα στις εύλογες αξίες των και τις κατ' έτος μεταβολές των, όσο των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους, αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται αναλυτική η μεταβολή της αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα και των Ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων καθώς και της αναβαλλόμενης φορολογίας, με ημερομηνία 1.1.2017.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟΣ	Διόρθωση Αλλαγής πολιτικής	Διόρθωση λάθους λόγω επαναταξινόμησης	Επαναδημοσίευμένος	Διόρθωση αναβαλλόμενου φόρου
	A 31/12/2016	B 1/1/2017	Γ 1/1/2017	A+B+Γ 1/1/2017	1/1/2017
Γήπεδα	0,00	0,00	929.020,20	929.020,20	0,00
Κτίρια και τεχνικά έργα	0,00	0,00	660.602,88	660.602,88	-128.324,39
Μηχανήματα & λοιπός τεχν εξοπλ	1.165.569,99	0,00	0,00	1.165.569,99	0,00
Μεταφορικά Μέσα	0,17	0,00	0,00	0,17	0,00
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	336.487,76	0,00	0,00	336.487,76	0,00
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	1.502.057,92	0,00	1.589.623,08	3.091.681,00	-128.324,39
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.500.487,16	3.724.141,88	-2.032.121,02	43.192.508,02	1.080.001,15
Γενικό Σύνολο	43.002.545,09	3.724.141,88	-442.497,94	46.284.189,02	951.676,75

Σημειώνουμε ότι η επαναταξινόμηση των Ιδιοχρησιμοποιούμενων από Επενδύσεις σε Ακίνητα ποσού 2.032.121,02, απομειώθηκε με βάση την Εκτίμηση κατά 442.497,94 €

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η μεταβολή του Υπολοίπου των Κερδών εις νέων την 1.1.2017 λόγω της εφαρμογής του ΔΛΠ 8, με διάκριση σε διανεμόμενα και μη διανεμόμενα ποσά (λόγω εφαρμογής των διατάξεων του Ν 4548/2018)

Επηρεασμός Υπολοίπου Κερδών εις νέων λόγω ΔΛΠ 8	Υπόλοιπο εις Νέων	Μη διανεμόμενο ποσό (από υπεραξίες)	Διανεμόμενο ποσό
	1/1/2017		
Κτίρια και τεχνικά έργα	-314.173,55	0,00	-314.173,55
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.644.140,73	6.674.727,15	-4.030.586,41
Γενικό Σύνολο	2.329.967,19	6.674.727,15	-4.344.759,96

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017 επηρεάστηκαν από την αλλαγή της πολιτικής αυτής. Συγκεκριμένα επηρεάστηκε η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, η Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και η Κατάσταση Ταμιακών Ροών.

Παραθέτουμε τις καταστάσεις αυτές αναλυτικά με τα ποσά τα οποία έχουν επηρεασθεί λόγω της εφαρμογής του ΔΛΠ 8.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕ ΝΟΣ	ΑΛΛΑΓΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ μεταβολές		ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕ ΝΟΣ	
		31.12.2017	1.1 -31.12.2017		1.1.2017
Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ					
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	2.844.460,93	-7.254,44	1.589.623,08	1.262.092,29	
Επενδύσεις σε ακίνητα	48.724.359,00	6.257.375,16	1.692.020,86	40.774.962,98	
Υπεραξία Επιχείρησης	0,00	0,00	0,00	0,00	
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	2.599,66	0,00	0,00	2.599,66	
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	182.550,84	0,00	0,00	182.550,84	
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	
Επενδύσεις σε λουπές επιχειρήσεις	49.994,00	0,00	0,00	49.994,00	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	0,00	-679.375,42	0,00	679.375,42	
Διακρατούμενες μετά τη λήξη επενδύσεις	4.000.000,00	0,00	0,00	4.000.000,00	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	241.466,95	0,00	0,00	241.466,95	
	56.045.431,38	5.570.745,30	3.281.643,94	47.193.042,14	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Αποθέματα	39.836,40	0,00	0,00	39.836,40	
Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	5.765.182,28	0,00	0,00	5.765.182,28	
Λοιπές Απαιτήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	
Λοιπά Κυκλοφοριακά στοιχεία Ενεργητικού	0,00	0,00	0,00	0,00	
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Στοιχεία	0,00	0,00	0,00	0,00	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.007.955,65	0,00	0,00	11.007.955,65	
	16.812.974,33	0,00	0,00	16.812.974,33	
Σύνολο Ενεργητικού	72.858.405,71	5.570.745,30	3.281.643,94	64.006.016,47	

Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις
Ίδια Κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο	37.667.065,00	0,00	0,00	37.667.065,00
Αποθεματικά	14.487.859,41	0,00	0,00	14.487.859,41
Αποτελέσματα Εις Νέον	7.941.486,98	4.437.585,72	2.329.967,19	1.173.934,07
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής	60.096.411,39	4.437.585,72	2.329.967,19	53.328.858,48
Δικαιώματα Μειοψηφίας	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	60.096.411,39	4.437.585,72	2.329.967,19	53.328.858,48

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσ	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2.084.836,33	1.133.159,58	951.676,75	0,00
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	873.270,00	0,00	0,00	873.270,00
Έσοδα επομένων χρήσεων	1.957.999,35	0,00	0,00	1.957.999,35
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.310.439,24	0,00	0,00	1.310.439,24
Προβλέψεις	288.626,42	0,00	0,00	288.626,42
Σύνολο Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	6.515.171,34	1.133.159,58	951.676,75	4.430.335,01

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.288.197,20	0,00	0,00	5.288.197,20
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	958.625,78	0,00	0,00	958.625,78
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	6.246.822,98	0,00	0,00	6.246.822,98
Σύνολο Υποχρεώσεων	12.761.994,32	1.133.159,58	951.676,75	10.677.157,99
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	72.858.405,71	5.570.745,30	3.281.643,94	64.006.016,47

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	ΑΛΛΑΓΗ ΛΟΠΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ μεταβολές			ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕ ΝΟΣ
	ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕ ΝΟΣ	1.1 -31.12.2017	1.1 -31.12.2017	
	1.1. -31.12.2017	1.1.2017	1.1. -31.12.2017	
Πωλήσεις	13.878.857,38	0,00	0,00	13.878.857,38
Κόστος Πωληθέντων	(5.800.268,43)	699.519,36	0,00	(6.499.787,79)
Μικτό Κέρδος	8.078.588,95	699.519,36	0,00	7.379.069,59
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	304.340,37	0,00	0,00	304.340,37
Έξοδα διάθεσης	(1.165.470,93)	0,00	0,00	(1.165.470,93)
Έξοδα διοίκησης	(3.952.758,61)	77.724,38	0,00	(4.030.482,99)
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεις σε	5.472.876,98	5.472.876,98	0,00	0,00
Απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού	(15.753,46)	0,00	0,00	(15.753,46)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(496.989,98)	0,00	0,00	(496.989,98)
Αποτελέσματα Προ Φόρων και Χρηματοδοτικών Αποτελεσμάτων	8.224.833,32	6.250.120,72	0,00	1.974.712,60
Χρηματοοικονομικά Έσοδα	624.516,77	0,00	0,00	624.516,77
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	(135.220,12)	0,00	0,00	(135.220,12)
		0,00	0,00	
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	8.714.129,97	6.250.120,72	0,00	2.464.009,25
Φόρος εισοδήματος	(2.665.514,70)	(1.812.535,01)	0,00	(852.979,69)
Διαφορά από μεταβολή συντελεστή	0,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους (Α)	6.048.615,27	4.437.585,71	0,00	1.611.029,56
Λοιπά συνολικά έσοδα (Β)				
Αναλογιστικές ζημιές από προβλέψεις αποζ	(12.274,00)	0,00	0,00	(12.274,00)
Αναβαλλόμενος φόρος	3.559,46	0,00	0,00	3.559,46
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από	6.039.900,73	4.437.585,71	0,00	1.602.315,02

Έμμεση μέθοδος	Επαναδιατυπωμένος Εταιρεία 01.01- 31.12.2017	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής 01.01.17-31.12.17	Δημοσιευμένος Εταιρεία 01.01- 31.12.2017
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	8.714.129,97	6.250.120,72	2.464.009,25
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	492.417,28	-777.243,74	1.269.661,02
Προβλέψεις / (αναστροφές) προβλέψεων	275.032,64		275.032,64
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	-117.516,77		-117.889,38
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα	-624.516,77		-624.516,77
Αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-5.472.876,98	-5.472.876,98	0,00
Απομειώσεις αξίας στοιχείων ενεργητικού	15.753,46		15.753,46
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	135.220,12		135.220,12
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	-11.796,52		-11.796,52
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-80.162,52		-80.162,52
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-469.793,25		-469.793,25
Μερίδιο κέρδους από συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες	0,00		
(Μείον):			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-10.783,17		-10.783,17
Καταβεβλημένοι φόροι	-852.979,69		-852.979,69
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.991.755,19		1.991.755,19
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>			
Απόκτηση/διάθεση, θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	-49.994,00		-49.994,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-291.986,00		-291.986,00
Μείωση/(αύξηση) λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	-7.553,28		-7.553,28
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0,00		0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	491.523,07		491.523,07
Καταβολή για απόκτηση θυγατρικών εταιρειών	0,00		0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	141.989,79		141.989,79
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>			
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	0,00		0,00
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα (α+β+γ)	2.133.744,98		2.133.744,98
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	8.874.210,67		8.874.210,67
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	11.007.955,65		11.007.955,65

39. Επιμέτρηση στην εύλογη αξία

Τα χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται σε εύλογες αξίες στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας ταξινομούνται βάσει της παρακάτω ιεραρχίας σε 3 Επίπεδα για τον καθορισμό και την γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

- **Επίπεδο 1:** Επενδύσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία με βάση διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- **Επίπεδο 2:** Επενδύσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία με βάση μοντέλα αποτίμησης στα οποία όλα τα στοιχεία που επηρεάζουν σημαντικά την εύλογη αξία είναι βασισμένα (είτε άμεσα είτε έμμεσα) σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.
- **Επίπεδο 3:** Επενδύσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία με βάση μοντέλα αποτίμησης στα οποία τα στοιχεία που επηρεάζουν σημαντικά την εύλογη αξία είναι βασισμένα σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς. Στο εν λόγω επίπεδο περιλαμβάνονται επενδύσεις των οποίων ο υπολογισμός της εύλογης αξίας βασίζεται σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (επιχειρησιακό πλάνο πενταετίας), χρησιμοποιώντας ωστόσο και παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (Beta, NetDebt/Enterprise Value πανομοιότυπων εταιρειών του εκάστοτε κλάδου όπως αυτά συμπεριλαμβάνονται στον υπολογισμό του WACC).

Επιμέτρηση εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού

Οι πίνακες που ακολουθούν απεικονίζουν τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε επαναλαμβανόμενη βάση κατά την 31.12.2018 και την 31.12.2017:

<i>Ποσά εκφρασμένα σε ευρώ</i>	<i>Επενδύσεις σε Ακίνητα</i>
Αξία κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2016	41.500.487,16
Διόρθωση λογιστικού λάθους λόγω επαναταξινόμησης στα ιδιοχρησιμοποιούμενα (ΔΛΠ8) *	(2.032.121,02)
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής (ΔΛΠ8) *	3.724.141,88
Καθαρή λογιστική αξία 01.01.2017	43.192.508,02
Προσθήκες χρήσης 2017	58.974,00
Αναπροσαρμογή αξίας *	5.472.876,98
Καθαρή λογιστική αξία την 31.12.2017	48.724.359,00
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	72.371,76
Αναπροσαρμογή αξίας	254.259,94
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	49.050.990,70

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων του επιπέδου 2, βασίζεται σε σχετική εργασία εκτίμησης διενεργηθείσα από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή ακινήτων. Η συχνότητα εκτίμησης των ανωτέρω γίνεται κατ' έτος. Έχουν διενεργηθεί εκτιμήσεις για το 2016, 2017 και 2018

40. Αμοιβή Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ α.ε.ο.ε. (ΣΟΛ- Crowe) ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017. Στο παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο ΣΟΛ ΑΕ για τις χρήσεις 2018 και 2017.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 01.01 έως 31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	23.600,00	23.600,00	19.000,00	19.000,00
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	23.600,00	23.600,00	20.000,00	20.000,00
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολα	47.200,00	47.200,00	39.000,00	39.000,00

41. Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Με την υπ' αρ. 1/3-5-2019 απόφαση της έκτακτης Γ.Σ. του μετόχου του Ο.Κ.Α.Α. αντικαταστάθηκε το μέλος του ΔΣ και εκπρόσωπος του Συνδέσμου Εμπόρων Κεντρικής Λαχαναγοράς Αθηνών (Σ.Ε.Κ.Λ.Α) Κο Παναγιώτης Μιχαηλός από τον Ιωάννη Καλύβη.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Άγιος Ιωάννης Ρέντη Αττικής, 15/7/2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΜΥΤΗΛΙΝΑΚΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ
ΑΔΤ: ΑΚ 161296

ΓΕΩΡΓΑΚΑΚΟΥ-ΚΟΥΤΣΟΝΙΚΟΥ
ΣΤΕΦΑΝΙΑ
ΑΔΤ: Χ 801199

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

Ο ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΑΕ (ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 83)

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

ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΑΔΤ : ΑΒ 235066