



- *Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου*
- *Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή*
- *Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)*

LAMDA OLYMPIA VILLAGE S.M.S.A.

ΓΕ.ΜΗ. : 4308101000

Λεωφόρος Κηφισίας 37^Α

15123, Μαρούσι

Περιεχόμενα	Σελίδα
A. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας	2
B. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
Γ. Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019	11
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	12
Κατάσταση αποτελεσμάτων	13
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	14
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	15
Κατάσταση ταμειακών ροών	16
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών	17
1. Γενικές πληροφορίες	17
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	17
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	28
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	31
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	32
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	34
7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	34
8. Αναβαλλόμενη φορολογία	35
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	36
10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	37
11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	37
12. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	37
13. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	38
14. Μετοχικό κεφάλαιο	38
15. Λοιπά αποθεματικά	39
16. Δάνεια	39
17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	40
18. Πωλήσεις	41
19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	42
20. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά	42
21. Φόρος εισοδήματος	42
22. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	44
23. Λειτουργικές ταμειακές ροές	44
24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	45
25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	45
26. Μέρισμα	46
27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	46
28. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές	47
29. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	49
30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	49

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019.

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «Lamda Olympia Village S.M.S.A. » έχει συνταχθεί με βάση τα άρθρα 150-154 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η δέκατη όγδοη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2019 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2019. Κατά την διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2019.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της εταιρίας αφορούν υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου « The Mall Athens» και ανήλθαν σε €34,1 εκ. τη χρήση 2019 έναντι €33,3 εκ. την προηγούμενη χρήση.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους € 47,4 εκ. τη χρήση 2019 έναντι κερδών μετά φόρων € 23,4 εκ. τη προηγούμενη χρήση. Σημαντική επίπτωση στο αποτέλεσμα της χρήσης είχαν τα κέρδη από μεταβολή στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου που παρουσίασαν θετική επίδραση € 40,6 εκ έναντι κερδών € 8,9 εκ για το έτος 2018. Επιπρόσθετα, λόγω της σταδιακής μείωσης τα επόμενα έτη του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα, από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία, προέκυψε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος έσοδο ποσού €2 εκ. έναντι € 9,3 εκ. για το έτος 2018.

Μερισματική πολιτική: Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2019, θα προταθεί η διανομή μερίσματος € 35.000.000, ήτοι € 0,697 ανά μετοχή, εκ των οποίων τα € 8.424.893 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019 και τα υπόλοιπα € 26.575.107 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη των χρήσεων 2013-2018.

Η Εταιρία παρακολουθεί την απόδοση του εμπορικού κέντρου μέσω δεικτών, οι κυριότεροι των οποίων, κατά τα διεθνή πρότυπα, είναι ο δείκτης επισκεψιμότητας και ο δείκτης πωλήσεων καταστηματαρχών. Σύμφωνα με αυτούς τους δείκτες κατά το έτος 2019 παρατηρήθηκε αύξηση της επισκεψιμότητας κατά 1,2%σε σχέση με το 2018. Επίσης παρατηρήθηκε αύξηση των πωλήσεων των καταστηματαρχών κατά 1,4%.

Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, διαπιστώθηκαν πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου «Ολυμπιακό Χωριό Τύπου» και κατ' επέκταση στο Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens» (που είχαν ανεγερθεί σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις του Ν. 3207/ 2003), ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ιάσιμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε πρόσφατα το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Η Εταιρία στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», αναγνώρισε συνολική υποχρέωση ύψους €17εκ. . Μέρος της υποχρέωσης αυτής, ποσό ύψους €11,0 εκ., αφορά σε δεσμευτική υποχρέωση σύμφωνα με την υπόθεση ακινήτων της Εθνικής Τράπεζας όπως αναφέρεται στη σημείωση 25 ενώ το υπόλοιπο πρόσθετο κόστος, ποσό ύψους

€6,0εκ., αφορά σε εκτίμηση με βάση τις απαιτήσεις του Π.Δ. και δύναται να αναπροσαρμοσθεί κατά την διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

Η Εταιρία εντός του 2019, προέβη σε αποπληρωμές ομολογιών συνολικού ποσού € 22,6 εκ.. Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης, το σύνολο του δανεισμού αφορά σε προϊόν κυμαινόμενου επιτοκίου, καθαρού κεφαλαίου ύψους € 157,9εκ. με μεταβλητό επιτόκιο spread 5,50% και Euribor τρίμηνου.

Το εμπορικό κέντρο « The Mall Athens» αποτελεί το μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας, επί του οποίου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 336εκ.για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία του εμπορικού κέντρου στις 13/3/2020. Η αναστολή λειτουργίας εξακολουθεί να ισχύει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων και έχει ήδη επεκταθεί μέχρι και τις 01/06/2020.

Τα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου αποτελούν την κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας. Επιπροσθέτως η Εταιρία έχει απωλέσει εξολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων καθώς επίσης τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευσή των χώρων του εμπορικού κέντρου και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών. Η Εταιρία έχει αναλάβει πρωτοβουλίες για την μείωση τόσο των μεταβλητών όσο και των σταθερών εξόδων λειτουργίας του εμπορικού κέντρου.

Τόσο η απώλεια εισοδήματος από την αναστολή λειτουργίας του εμπορικού κέντρου όσο και η επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ακρίβεια λόγω του γεγονότος ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι η επίπτωση στο σύνολο του εσόδου από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου σε μηνιαία βάση εκτιμάται ότι ανέρχεται στο ποσό των € 2,8 εκ. Η επίπτωση σε μηνιαία βάση, στα κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) εκτιμάται στο ποσό των € 2,7 εκ. περίπου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεων της. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δάνειων της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2020

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19

Η Εταιρία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές .

Η εξάπλωση της πανδημίας θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Επίσης αναμένεται να πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, όπως το Λιανικό Εμπόριο. Οι επιπτώσεις στην Εταιρία που σχετίζονται με την αναστολή λειτουργίας του εμπορικού κέντρου περιγράφονται στην παραπάνω ενότητα « ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ»

Προς το παρόν παραμένουν άγνωστες οι επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία, στο Α.Ε.Π. της χώρας και κατά συνέπεια στην κατανάλωση. Η μείωση της κατανάλωσης ενδέχεται να οδηγήσει τους καταστηματάρχες του εμπορικού κέντρου σε αδυναμία κάλυψης των υποχρεώσεων τους προς την Εταιρία. Παραμένουν επίσης άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας. Δεδομένου του γεγονότος ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη οι επιπτώσεις του στην Εταιρία.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας. Ωστόσο, η εξαιρετικά επιτυχής λειτουργία του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην ενδεχόμενη μείωση της εμπορικής του αξίας. Επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας. Η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας και των επιπτώσεων από την εξάπλωση του του κορωνοϊού COVID -19 είναι πιθανόν να επηρεάσει μελλοντικά τις εμπορικές αξίες των ακινήτων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καθώς επίσης από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επί των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών του ακινήτων που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €157εκ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, καθώς και αυτά που θα προκύψουν από την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης και την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρείας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

Σχετικά με τα νομικά θέματα που αφορούν στη συγκεκριμένη επένδυση, θα πρέπει να ληχθούν τα εξής:

Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, διαπιστώθηκαν πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου «Ολυμπιακό Χωριό Τύπου» και κατ' επέκταση στο Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens» (που είχαν ανεγερθεί σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις του Ν. 3207/ 2003), ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ιάσιμων, η Εταιρεία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε πρόσφατα το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Περαιτέρω, η Εταιρεία είχε υποχρεωθεί κατά τη μεταβίβαση ακινήτου στο παρελθόν (το έτος 2006) να καταβάλει, με επιφύλαξη, φόρο μεταβίβασης περίπου €13,7εκατ., προσφεύγοντας εν τέλει κατά της σιωπηρής απόρριψης της εν λόγω επιφύλαξης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Το 2013 η εν λόγω προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και διατάχθηκε νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου φόρου, επιστρεφόμενου κατ' αυτόν τον τρόπο στην Εταιρεία ποσού περίπου €9.5εκατ. Κατά της εν λόγω απόφασης ασκήθηκαν αιτήσεις αναίρεσης και από τα δύο μέρη και η μεν αίτηση αναίρεσης της Εταιρείας απορρίφθηκε, η δε αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου έγινε δεκτή. Η υπόθεση παραπέμφθηκε εκ νέου στο Διοικητικό Εφετείο, το οποίο αρχικά ανέβαλε την έκδοση οριστικής απόφασης, υποχρεώνοντας τα μέρη να προσκομίσουν στοιχεία για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, εν συνεχεία δε, κατόπιν επανασυζήτησης της υπόθεσης, εξέδωσε οριστική απόφαση με την οποία απέρριψε την προσφυγή, προσδιόρισε το ίδιο την φορολογητέα αξία του ακινήτου και υποχρέωσε την αρμόδια Δ.Ο.Υ. να διενεργήσει νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση την αξία αυτή. Δυνάμει της απόφασης αυτής η Εταιρεία κλήθηκε να καταβάλει φόρο μεταβίβασης περίπου €16,3εκατ. Εκκρεμεί η άσκηση αιτήσεως αναίρεσεως, η οποία εκτιμάται από τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας ότι θα έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Ιδίως οι λόγοι αναίρεσεως που αφορούν στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αγοραία αξία, κατά το μέρος που αυτή υπερβαίνει την αντικειμενική αξία, εκτιμάται ότι έχουν ιδιαίτερως υψηλές πιθανότητες επιτυχίας.

1.2. Ενδεχόμενες συνέπειες δικαστικών εκκρεμοτήτων επί υφιστάμενων συμβάσεων

(α) Αναφορικά με την Εταιρεία είχε ασκηθεί μία αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) που αφορά στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Η αίτηση αυτή εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.04.2013 και εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ιάσιμων, η Εταιρεία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε πρόσφατα το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

(β) Επίσης, η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» («ΕΤΕ») έχει ασκήσει κατά της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΘΜΟΝΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΟΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ Ο.Τ.Α («ΑΘΜΟΝΟ») δύο αγωγές. Με αυτές, η ΕΤΕ ζητά να της καταβληθεί το -πιστωμένο- τμήμα του τιμήματος για την πώληση από την ΕΤΕ προς την ΑΘΜΟΝΟ διαφόρων ακινήτων εντός του Δήμου Αμαρουσίου. Η συζήτηση των εν λόγω αγωγών έχει προσδιοριστεί, κατόπιν αναβολών και ματαιώσεων, για τις 06.05.2020. Μετά από σχετική

προσεπικλήση της ΑΘΜΟΝΟ, η Εταιρία άσκησε πρόσθετες παρεμβάσεις, καθώς τα επίμαχα ακίνητα βρίσκονται στην έκταση, για την οποία εκδόθηκε το προαναφερθέν από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης ΕΧΣ και ΡΣΕ για (πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου). Με το διάταγμα αυτό η Εταιρία, ως φορέας υλοποίησης του σχεδίου, ορίστηκε υπόχρη για την καταβολή αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που καθορίζονται ως κοινόχρηστοι χώροι, μεταξύ των οποίων και τα ακίνητα στα οποία αφορούν οι ανωτέρω αγωγές. Η συζήτηση των πρόσθετων παρεμβάσεων της Εταιρείας προσδιορίστηκε επίσης για τη δικάσιμο της 06ης.05.2020. Ήδη δε κατόπιν εξώδικων συνεννοήσεων των μερών έχει συμφωνηθεί ότι η Εταιρία θα καταβάλει ως αποζημίωση στην ΕΤΕ το ποσό των 11.000.000 € για τη συνολική διευθέτηση της εν λόγω διαφοράς. Μετά από την καταβολή, η ΕΤΕ πρόκειται να παραιτηθεί από τις παραπάνω αγωγές και, συνεπώς, η διαφορά δεν αναμένεται να έχει περαιτέρω επιπτώσεις για την Εταιρία.

Η Εταιρία στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», αναγνώρισε συνολική υποχρέωση ύψους €17εκ. Μέρος της υποχρέωσης αυτής, ποσό ύψους €11,0 εκ., αφορά σε δεσμευτική υποχρέωση σύμφωνα με την υπόθεση ακινήτων της Εθνικής Τράπεζας όπως αναφέρεται στη σημείωση 25 ενώ το υπόλοιπο πρόσθετο κόστος, ποσό ύψους €6,0εκ., αφορά σε εκτίμηση με βάση τις απαιτήσεις του Π.Δ. και δύναται να αναπροσαρμοσθεί κατά την διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

Για επιπλέον πληροφορίες αναφορικά με τα λοιπά νομικά θέματα της βλέπε σημείωση 25 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Με μελετημένο καταμερισμό, σύγχρονο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και πρότυπες βοηθητικές υπηρεσίες το εμπορικό κέντρο έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της υπεύθυνης επιχειρηματικότητας. Αναλυτικότερα, στο εμπορικό κέντρο υπάρχουν εγκατεστημένα κεντρικά συστήματα ελέγχου (Building Management Systems) που εξασφαλίζουν την παρακολούθηση της ενεργειακής κατανάλωσης, την εφαρμογή κατάλληλων χρονοδιαγραμμάτων λειτουργίας του φωτισμού και του κλιματισμού, βελτιστοποιώντας την κατανάλωση ενέργειας και μεγιστοποιώντας την ενεργειακή απόδοση.

Επιπλέον, εφαρμόζονται οι πιο σύγχρονες πρακτικές και διαδικασίες διαχείρισης απορριμμάτων με έμφαση στην ανακύκλωση (διαχωρισμός πέντε ροών – κατηγοριών υλικών – ανακύκλωσης). Ομοίως, γίνεται περισυλλογή χρησιμοποιημένων ελαίων και λιπών από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος του εμπορικού κέντρου από εξουσιοδοτημένες εταιρίες και έτσι αποφεύγεται η κατάληξη αυτών στο δίκτυο αποχέτευσης. Στα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος τηρούνται αυστηρές προδιαγραφές με την εγκατάσταση συστοιχίας φίλτρων, στα συστήματα εξαερισμού προκειμένου να ελαχιστοποιείται η επιβάρυνση της ποιότητας του αέρα.

Η ποιότητα αέρα στους υπόγειους χώρους στάθμευσης του εμπορικού κέντρου ελέγχεται αδιάλειπτα με ειδική αυτόματη εγκατάσταση ώστε ο αέρας να διατηρείται σε σταθερά επιτρεπτά επίπεδα.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Υποκατάστημα της Εταιρίας αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο THE MALL ATHENS που εδρεύει στο Μαρούσι επί της οδού Α. Παπανδρέου 35.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Η στατιστική δυναμική εικόνα της Εταιρίας παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες ανά έτος ως εξής:

	2019	2018
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	98,7%	83,2%
Καθαρός Δανεισμός / Σύνολο Επενδύσεων	30,3%	37,8%
Καθαρός Δανεισμός /Συνολικά Κεφάλαια	34,7%	41,3%
Αποτελέσματα προ φόρων και Προβλέψεων Επενδυτικών Ακινήτων/Ίδια Κεφάλαια	7,0%	7,7%

Μαρούσι, 30 Απριλίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΒ 510661

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 130062

Β. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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, που 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που 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 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 30 Απριλίου 2020
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρίνου

ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

Γ. Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	483.350.000	425.800.000
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	27	7.808	-
Ενσώματα πάγια	6	1.337.778	824.111
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	7	260.000	210.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	11	-	285.381
Λοιπές απαιτήσεις	9	16.521.694	55.135.986
		501.477.280	482.255.477
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	595.353
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	43.010.283	2.164.819
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		273.529	433.398
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	10.546.470	17.703.198
		53.830.282	20.896.768
Σύνολο ενεργητικού		555.307.562	503.152.246
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	29.620.794	29.620.794
Λοιπά αποθεματικά	15	2.559.896	2.105.477
Κέρδη εις νέον		243.719.022	196.781.190
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		275.899.713	228.507.462
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	65.789.314	56.198.475
Δάνεια	16	150.300.000	172.415.068
Λοιπές υποχρεώσεις	17	30.397.050	30.232.553
		246.486.364	258.846.097
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	25.798.377	9.031.926
Υποχρεώσεις μισθώσεων	28	8.040	-
Δάνεια	16	7.115.068	6.766.761
		32.921.485	15.798.687
Σύνολο υποχρεώσεων		279.407.849	274.644.784
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		555.307.562	503.152.246

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας Lamda Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων για τη χρήση του 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30 Απριλίου 2020.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΒ510661

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ130062

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Μ. ΚΩΤΤΗΣ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 49197

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	Σημείωση	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Πωλήσεις	18	34.128.489	33.326.079
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	40.550.000	8.900.000
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(4.811.191)	(4.642.395)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	22	(1.060.350)	(1.342.327)
Ζημιά απομείωσης αξίας ακινήτου λόγω επαναγοράς	25	-	(11.182.773)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		68.806.948	25.058.584
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	1.669.340	1.664.798
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(10.497.249)	(11.306.932)
Κέρδη χρήσης προ φόρων		59.979.038	15.416.449
Φόρος εισοδήματος	21	(12.586.787)	8.026.138
Καθαρά κέρδη χρήσης		47.392.251	23.442.588

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Καθαρά κέρδη χρήσης	47.392.251	23.442.588
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	47.392.251	23.442.588

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2018	5.194.794	22.049	1.769.315	173.921.403	180.907.560
Συνολικά εισοδήματα:					
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	23.442.588	23.442.588
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	23.442.588	23.442.588
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	336.162	(336.162)	-
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	24.426.000	-	-	-	24.426.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(22.049)	-	(246.637)	(268.686)
31 Δεκεμβρίου 2018	29.620.794	-	2.105.477	196.781.190	228.507.462
1 Ιανουαρίου 2019	29.620.794	-	2.105.477	196.781.190	228.507.462
Συνολικά εισοδήματα:					
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	47.392.251	47.392.251
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	47.392.251	47.392.251
Συναλλαγές με μετόχους:					
Σχηματισμός αποθεματικών	-	-	454.419	(454.419)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	29.620.794	-	2.559.896	243.719.022	275.899.713

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23	28.271.072	29.202.504
Καταβληθέντες τόκοι		(9.881.535)	(10.529.773)
Καταβληθής φόρος εισοδήματος		(2.836.080)	(3.187.688)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		15.553.457	15.485.043
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,6	(655.765)	(54.420.625)
Εισπράξεις από χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	595.353	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		227	245
Είσπραξη από προσύμφωνο αγοράς κτιρίου γραφείων	27	-	30.000.000
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων	9	-	(16.323.317)
Αύξηση συμμετοχών	7	(50.000)	(25.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(110.185)	(40.768.697)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	-	24.426.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(268.686)
Αποπληρωμή δανεισμού	16	(22.600.000)	(7.600.000)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(22.600.000)	16.557.314
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	13	17.703.198	26.429.537
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	13	10.546.470	17.703.198

Τα κονδύλια της προηγούμενης περιόδου έχουν αναπροσαρμοστεί για λόγους συγκρισιμότητας.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών

1. Γενικές πληροφορίες

Στην παρούσα οικονομική έκθεση περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «THE MALL ATHENS».

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.lamdaolympiavillage.gr.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30/04/2020.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας η οποία θεωρεί ότι η Εταιρία έχει θέσει σχέδια να αποφύγει σημαντικές αποδιοργανώσεις στις λειτουργίες της και διαθέσιμες χρηματοοικονομικές πηγές που να πληρούν τις λειτουργικές της ανάγκες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις από την εξάπλωση του COVID-19 (Σημείωση 30), καθώς και στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο “The Mall Athens”.

Στην Σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Επιπλέον της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων, τα ακόλουθα θέματα πρέπει να σημειωθούν ότι μπορεί να έχουν επίπτωση στις λειτουργίες της Εταιρίας στο εγγύς μέλλον.

Οι παραπάνω αναφερόμενοι παράγοντες έχουν ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση για το πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Η Διοίκηση προκειμένου να διασφαλίσει ότι αναλαμβάνονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες και πρωτοβουλίες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας, αξιολογώντας τους προαναφερόμενους παράγοντες, καθώς και τους γενικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους, σε συνδυασμό με το αβέβαιο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις. Στην Σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνου της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρία βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.2. Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 01.01.2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η επίδραση του προτύπου στην Εταιρία παρουσιάζεται αναλυτικά στην σημείωση 28.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρίες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η εφαρμογή της διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

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

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε Ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας και το νόμισμα παρουσίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, καθώς και από τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα κτίρια και οικοπέδα και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο το κόστος δανεισμού.

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

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντλογίζει μια

προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Γενικότερα, αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

- (α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα
- (β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα
- (γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα
- (δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρία και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Κτίρια	20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Λογισμικό	έως 10	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση 2.7). Σε περίπτωση διαγραφής παγίων που έχουν απαξιωθεί πλήρως, η αναπόσβεστη αξία αυτών καταχωρείται ως ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.6. Από κοινού συμφωνίες

Βάσει του ΔΠΧΑ 11 οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως από κοινού δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες και η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή. Η Εταιρία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεων της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται και παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης, όπως περαιτέρω περιγράφεται στη σημείωση 7.

2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται καθώς και οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

2.8. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

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

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες
- Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Συναλλαγματικές διαφορές» και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρία δεν κατέχει στοιχεία που κατατάσσονται σε αυτήν την κατηγορία.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Σε αυτή την κατηγορία ταξινομήθηκαν την 01.01.2019 παράγωγα τα οποία και σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είχαν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, από την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης (Στάδιο 1).

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης (Στάδιο 2).

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως χρηματοοικονομικά μέσα στο Στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Εμπορικές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρώνται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές (που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών

βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Λοιπές απαιτήσεις

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

A) Δάνεια χορηγηθέντα

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1. Στην κατηγορία αυτή υπάγεται δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρία στην κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκ. Το επιτόκιο είναι 5,5% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς το 2020 (σημ. 9).

B) Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, όπως αναφέρεται ανωτέρω (Στάδιο 1 έως 3). Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Σε περίπτωση που υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές όλης της διάρκειας ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.9. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να ανακτηθεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί η χρηματοοικονομική υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.10. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και μέσα αντιστάθμισης

Η Εταιρία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση επιτοκίων. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της ημέρας που το παράγωγο συμβόλαιο οριστικοποιείται και στη συνέχεια αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης.

Κατά την ημερομηνία συναλλαγής καταγράφεται η σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης, καθώς και του σκοπού αντιστάθμισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Η Εταιρία καταγράφει επίσης το αρχικό σκεπτικό αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και κατά τη διάρκεια των συναλλαγών το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις συναλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις εύλογες αξίες ή στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Για σκοπούς χρήσης αντισταθμιστικής λογιστικής, οι αντισταθμίσεις ταξινομούνται ως εξής:

- 1) Αντισταθμίσεις ταμειακών ροών (cash flow hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι της διακύμανσης των ταμειακών ροών σε σχέση με ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή σε σχέση με το συναλλαγματικό κίνδυνο μίας εταιρικής δέσμευσης.

- 2) Αντισταθμίσεις εύλογης αξίας (fair value hedges) όταν χρησιμοποιούνται έναντι μεταβολών στην εύλογη αξία ενός αναγνωρισμένου περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης ή εταιρικής δέσμευσης.

Για αντισταθμίσεις ταμειακών ροών οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική το μέρος των αλλαγών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου, αναγνωρίζεται σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά απορρέει από κινήσεις στην εύλογη αξία που αναλογεί στην μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) (καθαρά)». Τα συσσωρευμένα ποσά στο αποθεματικό ιδίων κεφαλαίων ανακυκλώνονται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων στις περιόδους όπου το στοιχείο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Για αντισταθμίσεις εύλογης αξίας οι οποίες πληρούν τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική, το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο «Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό». Το κέρδος ή η ζημιά που προέρχεται από την μη αποτελεσματική αναλογία του χρηματοοικονομικού μέσου αντιστάθμισης επιτοκίου διάφορων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)». Κέρδη ή ζημιές στο αντισταθμισμένο μέσο που οφείλονται στον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο, αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του αντισταθμισμένου μέσου και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η αντισταθμιστική λογιστική διακόπτεται όταν το αντισταθμιζόμενο μέσο εκπνέει ή πωλείται, τερματίζεται ή ασκείται, ή όταν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική. Στην περίπτωση που μια αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα καθαρά συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που είχαν καταχωρηθεί στα αποθεματικά μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα προς πώληση και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Διακυμάνσεις στην εύλογη αξία αυτών των παραγώγων που δεν τηρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αναγνωρίζονται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην κατηγορία «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

Κατά την 31/12/2019 η Εταιρία δεν κατέχει εργαλεία αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρία κατείχε εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών για τα οποία δεν εφάρμοσε λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου και ως εκ τούτου οι μεταβολές σε εύλογη αξία καταχωρήθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων (βλ. Σημείωση 11).

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στον ισολογισμό και στη κατάσταση ταμειακών ροών.

2.12. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.14. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.15. Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση. Επίσης το αντίστοιχο κόστος δανεισμού προστίθεται στα επενδυτικά ακίνητα και στο απόθεμα.

2.16. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

2.17. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρίας με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή ή σε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.18. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημ. 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.19. Αναγνώριση εσόδων από μισθώσεις ακινήτων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, παραχωρήσεων χρήσης, και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Το σημαντικότερο τμήμα του εσόδου από λειτουργικές μισθώσεις αφορά στο ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος στα Εμπορικά Κέντρα (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την σταθερή μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

2.20. Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από τη λιανική εκμετάλλευση χώρων στάθμευσης απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) καθώς και από την επανατιμολόγηση ασφαλιστρών προς τους καταστηματούχους του εμπορικού κέντρου.

2.21. Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.22. Μισθώσεις

Λογιστικές πολιτικές με εφαρμογή μέχρι 31/12/2018

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρία διατηρεί ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη χρήση μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια

περιουσιακά στοιχεία ενώ αν αφορούν σε επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.4). Η Σημείωση 2.19 περιγράφει την λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

Σχετικά με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται από 01/01/2019 σε σχέση με τις μισθώσεις και το αναθεωρημένο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 « Μισθώσεις» βλέπε αναλυτική αναφορά σε Σημείωση 28.

2.23. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Επιπροσθέτως προς τα ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση 2.1 αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με το πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας, συνεχίζουν να καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και συνεπώς οι συναλλαγές της διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης των επενδυτικών του ακινήτων που αφορά κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροχρόνιες λειτουργικές μισθώσεις με ελάχιστο χρονικό ορίζοντα 6 ετών, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον δείκτη τιμών καταναλωτή και ένα περιθώριο μέχρι 2%.

iii) Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €157εκ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κινδύνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης, ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων, την εναλλακτική χρηματοδότηση και την αντιστάθμιση κινδύνου.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, μια αύξηση κατά 0,5% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2019, θα οδηγούσε σε μια αύξηση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά € 248 χιλ. αντίστοιχα.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καθώς επίσης από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31/12/2019 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο, το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές και κερδοφόρες εταιρίες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από εκμισθώσεις ακινήτων της Εταιρίας, είναι διαχρονικά χαμηλός λόγω των εγγυήσεων επί των μισθωμάτων που εξασφαλίζει η Εταιρία.

Όσον αφορά τις καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας, αυτά είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	31.12.2019	31.12.2018
Caa1	867.216	210.748
Aa3	9.513.880	17.297.761
	10.381.096	17.508.510

Τα υπόλοιπα ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις.

Το σύνολο της αξίας των πελατών και των λοιπών απαιτήσεων αποτελεί τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Επίσης δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών χρηματικών διαθεσίμων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται στοιχεία με υψηλό πιστωτικό κίνδυνο, καθώς οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα ασκούν σημαντική πίεση στις εγχώριες τράπεζες. Δεν αναμένονται ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, καθώς και αυτά που θα προκύψουν από την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης και την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της εταιρείας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε επίπεδο Εταιρίας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Ποσά σε Ευρώ	Λιγότερο			
	από 1 έτος	Μεταξύ 1 και 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
31 Δεκεμβρίου 2019				
Σύνολο δανείων	11.974.498	159.020.499	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25.228.180	30.397.050	-	-
	37.202.678	189.417.549	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018				
Σύνολο δανείων	16.598.759	177.883.031	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.469.169	30.232.553	-	-
	25.067.929	208.115.584	-	-

Πέραν των ανωτέρω στη σημείωση 25 αναφέρονται οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της Εταιρίας σε σχέση με λοιπές εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας τους από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Το 2019 όπως και το 2018, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης (Καθαρός Δανεισμός προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων) ώστε να μην υπερβεί το 60%.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
Σύνολο δανείων (Σημ. 16)	157.415.068	179.181.829
Μείον: Χρημ/κά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 10)	-	(595.353)
Μειον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημ. 13)	(10.546.470)	(17.703.198)
Καθαρός Δανεισμός	146.868.599	160.883.278
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	275.899.713	228.507.462
Συνολικά κεφάλαια	422.768.312	389.390.741
Συντελεστής Μόχλευσης	35%	41%

3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία στις γνωστοποιήσεις παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων, ως εξής:

-Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

-Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

-Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 5), και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω κατάστασης αποτελεσμάτων (σημ.10).

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

α. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

β. Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Η Εταιρία εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρία καταχωρεί πρόβλεψη στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρίας. Στη σημείωση 25 περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αντιδικίες και νομικές υποθέσεις που είναι σημαντικές για την Εταιρία καθώς και η εκτίμηση της Διοίκησης αναφορικά με την έκβαση αυτών.

4.2. Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
1 Ιανουαρίου	425.800.000	386.900.000
Κτήση επενδυτικού ακινήτου	-	30.000.000
Πρόσθετο κόστος επενδύσεων σε ακίνητα	17.000.000	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	40.550.000	8.900.000
31 Δεκεμβρίου	483.350.000	425.800.000

Επί του επενδυτικού ακινήτου The Mall Athens, υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 336.000.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 16).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρίας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης αυτών, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε

ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων της Εταιρίας.

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων που σημειωτέον διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, κατά κύριο λόγο διενεργούνται με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) οι οποίες είναι βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων καθώς και (όπου είναι αυτό εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που συνδέονται με τον κλάδο δραστηριοποίησης του κάθε ενοικιαστή (εστιατόρια, ηλεκτρονικά είδη, ρούχα κτλ) καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.3.+να βάλω τα exit yields από τον όμιλο.

Η εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου έχει επιμετρηθεί με την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών (DCF) ακολουθώντας ως κύριες παραδοχές τις ακόλουθες:

Το discount rate της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 8,25% (31.12.2018 – 9%). Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε καταστηματούχος (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή. Ο μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο ανέρχεται στο 1,50% (31.12.2018 – 1,75%).

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά + 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα μεταβάλλονταν κατά - € 7,4 εκ. περίπου. Αντίστοιχα, εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο μεταβάλλονταν κατά -0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, θα μεταβάλλονταν κατά + € 7,6 εκ. περίπου.

Οι προαναφερόμενες εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων έχουν λάβει υπόψη, την βελτιωμένη σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1., και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Οι μεταβολές στις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και κυρίως του εμπορικού κέντρου, σε σχέση με αυτές της συγκριτικής περιόδου εμφανίζονται βελτιωμένες κυρίως λόγω της πτώσης των προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) και των exit yields .

Με την με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, διαπιστώθηκαν πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου «Ολυμπιακό Χωριό Τύπου» και κατ' επέκταση στο Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens» (που είχαν ανεγερθεί σύμφωνα με τις ειδικότερες προβλέψεις του Ν. 3207/ 2003), ιδιοκτησίας της Εταιρίας. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ίσχυον, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε πρόσφατα το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.

Η Εταιρία στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», αναγνώρισε συνολική υποχρέωση ύψους €17εκ. . Μέρος της υποχρέωσης αυτής, ποσό ύψους €11,0 εκ., αφορά σε δεσμευτική υποχρέωση σύμφωνα με την υπόθεση ακινήτων της Εθνικής Τράπεζας όπως αναφέρεται στη σημείωση 25 ενώ το υπόλοιπο πρόσθετο κόστος, ποσό ύψους €6,0εκ., αφορά σε εκτίμηση με βάση τις απαιτήσεις του Π.Δ. και δύναται να αναπροσαρμοσθεί κατά την διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας. (Σημείωση 30).

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηγ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2018	92.400	808.730	2.867.423	89.996	6.000	3.864.549
Προσθήκες	38.002	50.002	150.234	788	21.599	260.625
31 Δεκεμβρίου 2018	130.402	858.732	3.017.657	90.784	27.599	4.125.174
1 Ιανουαρίου 2019	130.402	858.732	3.017.657	90.784	27.599	4.125.174
Προσθήκες	-	17.040	637.536	1.189	-	655.765
Μεταφορές	-	-	27.599	-	(27.599)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	130.402	875.772	3.682.793	91.973	-	4.780.940
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2018	(39.401)	(769.683)	(2.294.649)	(76.245)	-	(3.179.979)
Αποσβέσεις	(6.045)	(13.557)	(99.464)	(2.018)	-	(121.084)
31 Δεκεμβρίου 2018	(45.446)	(783.240)	(2.394.113)	(78.264)	-	(3.301.063)
1 Ιανουαρίου 2019	(45.446)	(783.240)	(2.394.113)	(78.264)	-	(3.301.063)
Αποσβέσεις	(6.520)	(10.662)	(122.696)	(2.219)	-	(142.098)
31 Δεκεμβρίου 2019	(51.966)	(793.902)	(2.516.809)	(80.483)	-	(3.443.161)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	84.956	75.492	623.544	12.521	27.599	824.111
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	78.435	81.870	1.165.984	11.490	-	1.337.778

Κατά την 31/12/2019, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης	210.000	185.000
Προσθήκες	50.000	25.000
Υπόλοιπο τέλους	260.000	210.000

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις από κοινού συμφωνίες έχουν ως εξής:

Επωνυμία	Αξία Ισολογισμού	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής
Ποσά σε Ευρώ			
LOV LUXEMBOURG SARL	260.000	Λουξεμβούργο	50,0%
	260.000		

Η συμμετοχή στην προαναφερόμενη κοινοπραξία δεν ενοποιείται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 11, διότι η Εταιρία είναι 100% θυγατρική της Lamda Development S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρία και η προαναφερόμενη κοινοπραξία ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Lamda Development S.A.

8. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Λόγω της σταδιακής μείωσης τα επόμενα έτη του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος στην Ελλάδα, από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ.21), προέκυψε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος έσοδο ποσού €2εκ.

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(66.152.804)	(56.719.346)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	363.491	520.871
	(65.789.314)	(56.198.475)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι άφορα κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	(56.198.475)	(67.505.299)
Χρέωση/ (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 21)	(9.590.838)	11.306.824
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(65.789.314)	(56.198.475)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω. Σημαντική επίδραση στην μεταβολή του αναβαλλόμενου φόρου κατά τη χρήση 2019 είχε η μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

<i>(Ποσά σε Εύρω)</i>	Μεταβολές Εύλογης		
	Διαφορά αποσβέσεων	Αξίας Επενδύσεων σε Ακίνητα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	30.398.863	38.135.376	68.534.239
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.753.105	(4.115.000)	(2.361.895)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(4.547.971)	(4.905.028)	(9.452.999)
31 Δεκεμβρίου 2018	27.603.998	29.115.348	56.719.346
1 Ιανουαρίου 2019	27.603.998	29.115.348	56.719.346
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.682.233	9.732.000	11.414.233
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.207.117)	(773.658)	(1.980.775)
31 Δεκεμβρίου 2019	28.079.114	38.073.690	66.152.804

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Επιφαλείς απαιτήσεις	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	730.674	298.267	1.028.940
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(536.896)	170.749	(366.146)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της	(100.783)	(41.140)	(141.923)
31 Δεκεμβρίου 2018	92.995	427.876	520.871
1 Ιανουαρίου 2019	92.995	427.876	520.871
(Χρέωση)/πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(136.546)	(136.546)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(3.720)	(17.115)	(20.835)
31 Δεκεμβρίου 2019	89.275	274.215	363.491

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
Πελάτες	4.743.626	4.323.395
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(2.985.108)	(2.985.108)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.758.519	1.338.288
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων ^(α)	16.323.317	16.323.317
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 27) ^(β)	40.283.404	38.614.292
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 27)	-	2.710
Έξοδα επόμενων χρήσεων	378.300	393.542
Έσοδα από καταστηματαρχες εισπρακτέα	512.416	336.856
Δοσμένες εγγυήσεις	198.377	198.377
Λοιπές απαιτήσεις	77.644	93.422
Σύνολο	59.531.977	57.300.806
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	16.521.694	55.135.986
Κυκλοφορούν ενεργητικό	43.010.283	2.164.819
Σύνολο	59.531.977	57.300.806

(α) Η απαίτηση φόρου μεταβίβασης ακινήτων αφορά σε απαίτηση της Εταιρίας από το Ελληνικό Δημόσιο.

(β) Η Εταιρία έχει χορηγήσει δάνειο στην κοινοπραξία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκ. Το επιτόκιο είναι 5,5% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς τον Ιούλιο του 2020.

Οι εύλογες αξίες των υπολοίπων πελατών και απαιτήσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

Οι μεταβολές των προβλέψεων απομείωσης έχουν ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	2.985.108	3.219.565
Σχηματισμός προβλέψεων επισφαλών πελατών (σημ 19)	-	41.027
Διαγραφές	-	(275.484)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	2.985.108	2.985.108

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό της απομείωσης των απαιτήσεων από μισθώσεις χρησιμοποιώντας πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων πελατών ενώ για τον υπολογισμό της απομείωσης των λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων ακολουθείται η γενική προσέγγιση.

10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβαία Κεφάλαια - Ευρώ (Money Market funds)	-	595.353
Σύνολο	-	595.353

11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2019	31.12.2018
Παράγωγα σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων (Cap)	-	285.381
Σύνολο	-	285.381

12. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2019	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αναπόσβεστο κόστος	Σύνολο	31 Δεκεμβρίου 2018	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αναπόσβεστο κόστος	Χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης	Σύνολο
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>			<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>			
Ενεργητικού			Ενεργητικού			
Πελάτες	1.758.519	1.758.519	Πελάτες	1.338.288	-	1.338.288
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	-	Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	2.710	-	2.710
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	40.283.404	40.283.404	Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	38.614.292	-	38.614.292
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	276.021	276.021	Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	887.153	285.381	1.172.534
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.546.470	10.546.470	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17.703.198	-	17.703.198
Σύνολο	52.864.414	52.864.414	Σύνολο	58.545.640	285.381	58.831.021

31 Δεκεμβρίου 2019 (Ποσά σε Ευρώ)	Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος		31 Δεκεμβρίου 2018 (Ποσά σε Ευρώ)		Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος	
	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο		
Υποχρεώσεις			Υποχρεώσεις			
Ομολογιακός δανεισμός	157.415.068	157.415.068	Ομολογιακός δανεισμός	179.181.829	179.181.829	
Προμηθευτές	1.898.548	1.898.548	Προμηθευτές	1.661.310	1.661.310	
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	30.731.669	30.731.669	Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	30.890.802	30.890.802	
Τόκοι πληρωτέοι	1.519.787	1.519.787	Τόκοι πληρωτέοι	1.737.313	1.737.313	
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	17.405.090	17.405.090	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	285.295	285.295	
Σύνολο	208.970.163	208.970.163	Σύνολο	213.756.548	213.756.548	

13. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Διαθέσιμα στο ταμείο	165.374	194.688
Διαθέσιμα σε τράπεζες	10.381.096	17.508.510
Σύνολο	10.546.470	17.703.198

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Η Εταιρία δεν σχημάτισε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας των τραπεζικών διαθεσίμων καθώς ο κίνδυνος ζημιάς λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της είναι επουσιώδης. Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων όπου η Εταιρία διατηρεί τις καταθέσεις της ανατρέξτε στην σημείωση 3.1.β.

14. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	8.804.736	5.194.794	22.049	5.216.843
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	41.400.000	24.426.000	(22.049)	24.403.951
31 Δεκεμβρίου 2018	50.204.736	29.620.794	-	29.620.794
1 Ιανουαρίου 2019	50.204.736	29.620.794	-	29.620.794
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	50.204.736	29.620.794	-	29.620.794

Στις 09/10/2018 με σχετική απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, η Εταιρία πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 24.426.000. Η ονομαστική αξία της μετοχής παρέμεινε αμετάβλητη στα € 0,59 ανά μετοχή. Κατά συνέπεια στις 31/12/2018 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 29.620.794 διαιρούμενο σε 50.204.736 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,59 η κάθε μία.

15. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	1.731.598	37.717	1.769.315
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	336.162	-	336.162
31 Δεκεμβρίου 2018	2.067.761	37.717	2.105.477
1 Ιανουαρίου 2019	2.067.761	37.717	2.105.477
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	454.419	-	454.419
31 Δεκεμβρίου 2019	2.522.180	37.717	2.559.896

(α) Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20, άρθρα 44 και 45) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Ειδικά και έκτακτα αποθεματικά

Τα έκτακτα αποθεματικά περιλαμβάνουν ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν δημιουργηθεί με αποφάσεις Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό κατόπιν σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και ποσά αποθεματικών τα οποία έχουν σχηματιστεί βάσει διατάξεων της Ελληνικής Νομοθεσίας. Τα ανωτέρω έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματιστεί από φορολογηθέντα κέρδη και ως εκ τούτου δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.

16. Δάνεια

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	150.300.000	172.415.068
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	150.300.000	172.415.068
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	7.115.068	6.766.761
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	7.115.068	6.766.761
Συνολικός δανεισμός	157.415.068	179.181.829

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	185.960.257
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου - απόσβεση	821.572
Αποπληρωμή δανεισμού	(7.600.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	179.181.829
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	179.181.829
Έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου - απόσβεση	833.239
Αποπληρωμή δανεισμού	(22.600.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	157.415.068

Η Εταιρία εντός του 2019, προέβη σε αποπληρωμές ομολογιών συνολικού ποσού € 22,6 εκ. Το σύνολο του δανεισμού αφορά σε προϊόν κυμαινομένου επιτοκίου, καθαρού κεφαλαίου ύψους €157,9 εκ. με μεταβλητό επιτόκιο spread 5,50% και Euribor τρίμηνου.

Το ομολογιακό δάνειο, καθαρού κεφαλαίου, € 157,9 εκ. (υπόλοιπο 31/12/2018: €180,5 εκ.). που έχει συνάψει η Εταιρία με την HSBC Bank plc πρέπει να πληρεί τους 2 ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες (financial covenants):

α) Το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) να μην υπερβαίνει το 75%. Εάν κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου η Εταιρία έχει λύσει όλες τις αδειοδοτικές της εκκρεμότητες τότε, βάση σύμβασης ορίζεται ότι το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 65%

β) Το Interest Cover Ratio να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 110%. Ο δείκτης προκύπτει από την διαίρεση των καθαρών μισθωμάτων του τρίμηνου με τα χρηματοοικονομικά έξοδα του τριμήνου (τα σχετιζόμενα με το δάνειο). Ο συγκεκριμένος δείκτης αποτελεί ένδειξη για την καλή εξυπηρέτηση των τόκων του δανείου και ο υπολογισμός γίνεται τόσο για το τελευταίο τρίμηνο (πραγματικά στοιχεία), όσο και τα επόμενα τέσσερα τρίμηνα (πρόβλεψη).

Κατά τις 31/12/2019 η Εταιρία είχε συμμορφωθεί με τους παραπάνω δείκτες δανεισμού. Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των οικοπέδων και κτιρίων της Εταιρίας (Σημείωση 5).

Στις 10/3/2020 η Εταιρία συμφώνησε και υπέγραψε με την ΕΤΕ τους βασικούς όρους της αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού και του επιχειρηματικού της πλάνου.

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>		
Προμηθευτές	1.898.548	1.661.310
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 27) ^(α)	30.731.669	30.941.556
Τόκοι πληρωτέοι	1.519.787	1.737.313
Υποχρεώσεις για ανάπτυξη ακινήτων και αγορά αποθεμάτων	3.297.376	3.297.376
Λοιποί φόροι/ τέλη	578.236	562.757
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	769.160	683.522
Προκαταβολές πελατών	3.600	146.105
Εγγυήσεις πελατών εμπορικού κέντρου	397.050	232.553
Λοιπές υποχρεώσεις ^(β)	17.000.000	1.987
Σύνολο	56.195.427	39.264.479

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες	30.397.050	30.232.553
Βραχυπρόθεσμες	25.798.377	9.031.926
Σύνολο	56.195.427	39.264.479

(α) Τα € 30 εκ. αφορούν προκαταβολή της Lamda Iiida Office για την μελλοντική αγορά του κτιρίου γραφείων “Iiida Business Center”.

(β) Η Εταιρία στο πλαίσιο της διαδικασίας εκδόσεως του Π.Δ. για την έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens», αναγνώρισε συνολική υποχρέωση ύψους €17εκ. . Μέρος της υποχρέωσης αυτής, ποσό ύψους €11,0 εκ., αφορά σε δεσμευτική υποχρέωση σύμφωνα με την υπόθεση ακινήτων της Εθνικής Τράπεζας όπως αναφέρεται σε Σημείωση 25 ενώ το υπόλοιπο πρόσθετο κόστος, ποσό ύψους €6,0εκ., αφορά σε εκτίμηση με βάση τις απαιτήσεις του Π.Δ. και δύναται να αναπροσαρμοσθεί κατά την διαδικασία υλοποίησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από το συγκεκριμένο Π.Δ..

Οι λογιστικές αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν τις εύλογες τους αξίες.

18. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρίας προέρχονται από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» που βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου, στην Αθήνα και αναλύονται ως εξής:

	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>		
Έσοδα από εκμισθώσεις ακινήτων		
Βασικό αντάλλαγμα	28.547.958	27.850.517
Μεταβλητό αντάλλαγμα	903.434	771.603
Έσοδα από διαφημιστικές ενέργειες προβολής	902.739	970.795
Σύνολο	30.354.131	29.592.915
Λοιπά έσοδα από ακίνητα		
Έσοδα εκμετάλλευσης πάρκινγκ	3.597.197	3.571.104
Λοιπά	177.161	162.061
Σύνολο	3.774.358	3.733.165
Σύνολο πωλήσεων	34.128.489	33.326.079

19. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κοινόχρηστες δαπάνες που καλύπτονται από τον ιδιοκτήτη	(1.320.267)	(1.043.303)
Αναλογία κενών χώρων σε κοινόχρηστες δαπάνες	(314.823)	(283.281)
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	(46.987)	(81.698)
Έξοδα λειτουργίας παρκινγκ	(1.016.029)	(1.046.604)
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	(885.325)	(883.548)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδικονομικών υπηρεσιών	(158.992)	(155.874)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(268.338)	(290.625)
Ασφάλιστρα	(371.159)	(363.366)
Αμοιβές δικηγόρων	(1.216)	(8.847)
Μεσιτείες	(97.227)	(208.827)
Επισκευές και συντηρήσεις	(229.919)	(152.651)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	(41.026)
Λοιπά έξοδα	(100.910)	(82.745)
Σύνολο	(4.811.191)	(4.642.395)

20. Χρηματοοικονομικά (έξοδα)/έσοδα – καθαρά

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Έξοδα τόκων		
- Τόκοι δανειών	(9.477.951)	(10.257.546)
- Τόκοι μισθώσεων	(476)	-
- Λοιπα έξοδα και έξοδα δανειών	(1.018.822)	(1.049.386)
	(10.497.249)	(11.306.932)
Έσοδα τόκων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	1.669.113	1.664.552
Έσοδα τόκων	227	245
Σύνολο	(8.827.909)	(9.642.135)

21. Φόρος εισοδήματος

Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019 που ψηφίστηκε στις 12/12/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2019 σε 24% από 28% και για τα έτη 2020 και μετά σε 24%.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Φόρος χρήσης	(2.995.949)	(3.280.686)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 8)	(11.550.778)	1.995.748
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	1.959.940	9.311.076
Σύνολο	(12.586.787)	8.026.138

Από την 1 Ιανουαρίου 2014 και μετά, τα μερίσματα που διανέμονται εντός του ίδιου ομίλου από εταιρίες εντός Ε.Ε. εξαιρούνται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από τον παρακρατούμενο φόρο, με την προϋπόθεση μεταξύ άλλων, ότι η μητρική εταιρία συμμετέχει στην εταιρία που διανέμει το μέρισμα με ελάχιστο ποσοστό 10% για τουλάχιστον δύο συνεχόμενα έτη.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας, οι εταιρίες καταβάλλουν κάθε χρόνο προκαταβολή φόρου εισοδήματος υπολογιζόμενη επί του φόρου εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση στην οποία πραγματοποιήθηκαν.

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	59.979.038	15.416.449
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2019-2018: 24%-29%)	(14.394.969)	(4.470.770)
Εξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(438.746)	(387.567)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	-
Διαφορές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία	286.988	3.573.400
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	1.959.940	9.311.076
Φόροι	(12.586.787)	8.026.138

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση του 2011. Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρίας είναι από το 2012 έως το 2019. Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρίες και οι εταιρίες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό, ωστόσο η Εταιρία θα το λαμβάνει. Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, οι εταιρίες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (ως γενική αρχή, 5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

Για τη χρήση 2019, ο ειδικός αυτός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά το πρώτο εξάμηνο του 2020.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών 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), το δικαίωμα

του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2013 έχει παραγραφεί κατά την 31/12/2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπονται μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείπει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31/12/2019, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

22. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2019 έως	1.1.2018 έως
	31.12.2019	31.12.2018
Λοιπά έσοδα ^(α)	310.893	-
Φόροι -τέλη (ΕΤΑΚ - ΕΕΤΗΔΕ)	(427.929)	(427.929)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(265.482)	(202.740)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(8.051)	(7.847)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(142.098)	(121.084)
(Ζημιά)/Κέρδος αποτίμησης χρεογράφων	(287.844)	237.937
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	(41.516)
Λοιπά έξοδα	(239.839)	(779.148)
Σύνολο	(1.060.350)	(1.342.327)

(α) Το μεγαλύτερο μέρος του εσόδου για το 2019 οφείλεται σε επιστροφή φόρου ακινήτων.

23. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2019 έως	1.1.2018 έως
		31.12.2019	31.12.2018
Κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		47.392.251	23.442.588
Προσαρμογές για:			
Φόρο	21	12.586.787	(8.026.138)
Απομείωση απαιτήσεων	19,22	-	82.542
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	142.098	121.084
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	(1.669.340)	(1.664.798)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	10.497.249	11.306.932
(Αύξηση) Χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων στην			
εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	880.734	(237.937)
Ζημιά απομείωσης αξίας ακινήτου λόγω			
επαναγοράς	25	-	11.182.773
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(40.550.000)	(8.900.000)
		29.279.779	27.307.046
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση/(Αύξηση) απαιτήσεων		(1.165.220)	1.568.888
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων		156.512	326.570
		(1.008.707)	1.895.458
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		28.271.072	29.202.504

Μεταβολή χρηματοδοτικών υποχρεώσεων:

	Λανεια	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2019	179.181.829	179.181.829
Ταμειακές ροές	(22.600.000)	(22.600.000)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	833.239	833.239
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2019	157.415.068	157.415.068

	Λανεια	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 01.01.2018	185.960.257	185.960.257
Ταμειακές ροές	(7.600.000)	(7.600.000)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	821.572	821.572
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018	179.181.829	179.181.829

24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεσθεί κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

Η Εταιρία μισθώνει κτίρια με μη ακυρωτέες λειτουργικές μισθώσεις. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	8.292	8.082
Από 1-5 έτη	8.541	8.325
Περισσότερα από 5 έτη	-	-
Σύνολο	16.834	16.407

Το σύνολο των υποχρεώσεων για λειτουργικές μισθώσεις αφορά το ενοίκιο των γραφείων της έδρας της Εταιρίας στο Μαρούσι σε κτίριο της συνδεδεμένης εταιρία LAMDA Δομή Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Η Εταιρία δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών της ακινήτων.

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις σε σχέση με εγγυήσεις που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων από πελάτες	17.752.932	17.688.553
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσως συμβάσεων	5.289.698	5.289.698
Σύνολο	23.042.629	22.978.251

Εκτός των ανωτέρω πρέπει να ληφθούν υπόψη τα εξής θέματα, για τα οποία δεν συντρέχει λόγος βάσει του ΔΛΠ 37 για το σχηματισμό προβλέψεων καθώς σύμφωνα και με τις σχετικές γνωμοδοτήσεις των νομικών συμβούλων

της Εταιρίας και τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, δεν θεωρείται πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τη διευθέτηση του θέματος με εξαίρεση την υπόθεση ακινήτων Εθνικής Τράπεζας για την οποία έχει ήδη αναγνωριστεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις υποχρέωση καταβολής των €11,0εκ. (Σημείωση 17):

- Ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) είχε ασκηθεί μία αίτηση ακύρωσης που αφορά στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Η αίτηση αυτή εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια του ΣτΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.04.2013 και εκδόθηκε η με αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, με την οποία έγινε δεκτή η εν λόγω αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η σιωπηρή διαπίστωση από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας προς τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1, περιπτώσεις α, β και γ, και 2 του Ν. 3207/2003 των μελετών του έργου που υποβλήθηκαν σε αυτή. Το Συμβούλιο της Επικρατείας προέβη στην ακύρωση της παραπάνω πράξης, επειδή διαπίστωσε πλημμέλειες διαδικαστικής φύσης στην αδειοδότηση του έργου. Λόγω ακριβώς της φύσης των διαπιστωθεισών πλημμελειών ως ιάσιμων, η Εταιρία ανέλαβε τη διαδικασία που επιβάλλεται μετά από την έκδοση της απόφασης, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε πρόσφατα το από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα περί «Έγκρισης Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΧΣ, έγκρισης Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωσης καθορισμού οριογραμμών ρέματος» (ΦΕΚ Δ' 91). Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία φυσικά προϋποθέτει τη λειτουργική συνδρομή των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, θα διασφαλιστεί η πλήρης και απρόσκοπτη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου.
- Επίσης, η «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» («ΕΤΕ») έχει ασκήσει κατά της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΘΜΟΝΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΟΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ Ο.Τ.Α (ΑΘΜΟΝΟ)» δύο αγωγές. Με αυτές, η ΕΤΕ ζητά να της καταβληθεί το -πιστωμένο- τμήμα του τιμήματος για την πώληση από την ΕΤΕ προς την ΑΘΜΟΝΟ διαφόρων ακινήτων εντός του Δήμου Αμαρουσίου. Η συζήτηση των εν λόγω αγωγών έχει προσδιοριστεί, κατόπιν αναβολών και ματαιώσεων, για τις 06.05.2020. Μετά από σχετική προσεπικλήση της ΑΘΜΟΝΟ, η Εταιρία άσκησε πρόσθετες παρεμβάσεις, καθώς τα επίμαχα ακίνητα βρίσκονται στην έκταση, για την οποία εκδόθηκε το προαναφερθέν από 24.02.2020 Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης ΕΧΣ και ΡΣΕ για (πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου). Με το διάταγμα αυτό η Εταιρία, ως φορέας υλοποίησης του σχεδίου, ορίστηκε υπόχρεη για την καταβολή αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που καθορίζονται ως κοινόχρηστοι χώροι, μεταξύ των οποίων και τα ακίνητα στα οποία αφορούν οι ανωτέρω αγωγές. Η συζήτηση των πρόσθετων παρεμβάσεων της Εταιρείας προσδιορίστηκε επίσης για τη δικάσιμο της 06^{ης}.05.2020. Ήδη δε κατόπιν εξώδικων συνεννοήσεων των μερών έχει συμφωνηθεί ότι η Εταιρία θα καταβάλει ως αποζημίωση στην ΕΤΕ το ποσό των 11.000.000 € για τη συνολική διευθέτηση της εν λόγω διαφοράς. Μετά από την καταβολή, η ΕΤΕ πρόκειται να παραιτηθεί από τις παραπάνω αγωγές και, συνεπώς, η διαφορά δεν αναμένεται να έχει περαιτέρω επιπτώσεις για την Εταιρία.
- Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο, κατά περίπτωση και κατά εταιρία έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31/12/2019, δεν έχουν σχηματιστεί σχετικές προβλέψεις. Για λεπτομερή αναφορά σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας, βλέπετε σημείωση 21.

26. Μέρισμα

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2019, θα προταθεί η διανομή μερίσματος € 35.000.000, ήτοι € 0,697 ανά μετοχή, εκ των οποίων τα € 8.424.893 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της χρήσης 2019 και τα υπόλοιπα € 26.575.107 προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη των χρήσεων 2013-2018.

27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται με εταιρίες του ομίλου LAMDA Development, καθώς και εταιρίες των οποίων η ελέγχουσα πλειοψηφία ανήκει στην οικογένεια Λάτση.

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
i) Πωλήσεις υπηρεσιών		
- προς Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	73.670	402.391
Σύνολο	73.670	402.391
ii) Αγορές υπηρεσιών (Διαχείριση ακινήτου και λοιπές υπηρεσίες)		
- από Μητρική	167.043	163.722
- από Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	3.836.576	3.176.093
Σύνολο	4.003.619	3.339.815
iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών		
	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9):		
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	2.710
Σύνολο	-	2.710
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17):		
-Μητρική	50.119	50.754
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	681.550	890.802
Σύνολο	731.669	941.556
iv) Υπόλοιπο τέλους χρήσης προσυμφώνου πώλησης ακινήτου		
	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17):		
-Lamda Hlida Office	30.000.000	30.000.000
Σύνολο	30.000.000	30.000.000
v) Δάνειο σε LOV Luxembourg (Σημ. 9)		
	31.12.2019	31.12.2018
Αρχή του έτους	38.614.292	36.949.740
Τόκος που πιστώθηκε	1.669.113	1.664.552
Τέλος έτους	40.283.404	38.614.292

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

28. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

Αναπροσαρμογές κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Σε αυτή την σημείωση περιγράφεται η επίπτωση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρία επέλεξε να υιοθετήσει το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 16 από την 1 Ιανουαρίου 2019 χωρίς την αναθεώρηση των κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου του 2018 όπως προβλέπεται κατά την μετάβαση σύμφωνα με το νέο πρότυπο. Οι προσαρμογές που προκύπτουν από το νέο λογιστικό χειρισμό για τις συμβάσεις μισθώσεων κατά συνέπεια αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2019. Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16, η Εταιρία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι εν λόγω υποχρεώσεις επιμετρήθηκαν ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων μελλοντικών πληρωτέων μισθωμάτων,

χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού. Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 4% για την Εταιρία.

Κατά την εφαρμογή του προτύπου, η Εταιρία επέλεξε να εφαρμόσει την επιτρεπόμενη πρακτική σύμφωνα με το πρότυπο, βάσει της οποίας λειτουργικές μισθώσεις με υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των 12 μηνών κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 μπορούν να ταξινομηθούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η Εταιρία επέλεξε να μην επαναπροσδιορίσει εάν ένα συμβόλαιο είναι ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Αντιθέτως, για τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί πριν την ημερομηνία μετάβασης, η Εταιρία βασίστηκε στην αξιολόγηση τους κατά την εφαρμογή του ΔΛΠ 17 και της διερμηνείας ΕΔΔΠΧΑ 4 – Ο προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση.

Κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρία δεν είχε συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ενώ έχει συναφθεί λειτουργική μίσθωση που αφορά το ενοίκιο των γραφείων της έδρας της Εταιρίας στο Μαρούσι σε κτίριο της συνδεδεμένης εταιρία LAMDA Δομή Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

Η αλλαγή στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας επηρέασαν τα παρακάτω κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

- Δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων – αύξηση κατά €15.165
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €15.615

Η αλλαγή πολιτικής ωστόσο δεν είχε καμία επίπτωση στα Κέρδη εις νέον της Εταιρίας κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν κατά την 1/1/2019 ισούται με το ποσό της αντίστοιχης υποχρέωσης από μισθώσεις. Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που αναγνώρισε η Εταιρία αφορούν τις παρακάτω κατηγορίες:

Ποσά σε Ευρώ	<u>Κτίρια Γραφείων</u>	<u>Σύνολο</u>
Δικαίωμα χρήσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	15.615	15.615
Απόσβεση	(7.808)	(7.808)
Δικαίωμα χρήσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	7.808	7.808

Για την περίοδο από 1/1/2019 έως 31/12/2019, η Εταιρία αναγνώρισε ως αποσβέσεις ποσό ύψους €7.808, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Το σύνολο των υποχρεώσεων από λειτουργικές μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρία κατά την 1/1/2019 και 31/12/2019 έχουν ως εξής :

Ποσά σε Ευρώ	<u>Κτίρια Γραφείων</u>	<u>Σύνολο</u>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019	15.615	15.615
Χρεωστικοί τόκοι	476	476
Πληρωμές μισθωμάτων	(8.051)	(8.051)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019	8.040	8.040
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		8.040
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		-
Σύνολο		8.040

Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Μέχρι την χρήση του 2018, οι πληρωμές των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονταν ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλογικά κατά την διάρκεια της σύμβασης. Από 1 Ιανουαρίου 2019, οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και αντίστοιχα ως υποχρέωση κατά την ημερομηνία που η Εταιρία έχει το δικαίωμα χρήσης.

29. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2019 και 2018, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	36.900	36.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες	50.700	47.200
Σύνολο	87.600	83.200

30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πλην των κάτωθι:

Αναχρηματοδότηση δανεισμού

Στις 10/3/2020 η Εταιρία συμφώνησε και υπέγραψε με την ΕΤΕ τους βασικούς όρους της αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού και του επιχειρηματικού της πλάνου.

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19

Η Εταιρία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. Μέχρι σήμερα έχει λάβει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, οι επιπτώσεις από την εξάπλωση του ιού δεν αποτελούν γεγονός που επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας στις 13/3/2020. Η αναστολή λειτουργίας εξακολουθεί να ισχύει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων και έχει ήδη επεκταθεί μέχρι και τις 01/06/2020.

Τα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων και των ταμιακών ροών της Εταιρίας. Επιπροσθέτως η Εταιρία έχει απωλέσει εξολοκλήρου τα έσοδα από την εκμετάλλευση των σταθμών αυτοκινήτων καθώς επίσης τα έσοδα από την διαφημιστική εκμετάλλευσή των χώρων του εμπορικού κέντρου και το μεταβλητό μίσθωμα επί των πωλήσεων των καταστηματαρχών. Η Εταιρία έχει αναλάβει πρωτοβουλίες για την μείωση τόσο των μεταβλητών όσο και των σταθερών εξόδων λειτουργίας του εμπορικού κέντρου.

Τόσο η απώλεια εισοδήματος από την αναστολή λειτουργίας του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας όσο και η επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα δεν μπορεί να εκτιμηθεί με ακρίβεια λόγω του γεγονότος ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι το σύνολο του εσόδου από την εκμετάλλευση των εμπορικών κέντρων της Εταιρίας σε μηνιαία βάση εκτιμάται ότι ανέρχεται στο ποσό των € 2,8 εκ. Η επίπτωση σε μηνιαία βάση, στα κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) της Εταιρίας εκτιμάται στο ποσό των € 2,7 εκ. περίπου.

Προς το παρόν παραμένουν άγνωστες οι επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία, στο Α.Ε.Π. της χώρας και κατά συνέπεια στην κατανάλωση. Η εξάπλωση της επιδημίας θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Επίσης αναμένεται να πλήξει κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας που

σχετίζονται με τη δραστηριότητα της Εταιρίας, όπως το Λιανικό Εμπόριο. Η μείωση της κατανάλωσης ενδέχεται να οδηγήσει τους καταστηματάρχες των εμπορικών κέντρων σε αδυναμία κάλυψης των υποχρεώσεων τους προς την Εταιρία. Παραμένουν επίσης άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας. Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη, οι επιπτώσεις του στην Εταιρεία είναι υπό αξιολόγηση και θα παρουσιαστούν στις επόμενες Οικονομικές Καταστάσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του δάνειου της Εταιρίας θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

Η Εταιρεία έχει αναπροσαρμόσει τον τρόπο λειτουργίας της προκειμένου να συνεχιστούν απρόσκοπτα οι υπόλοιπες δραστηριότητες της Εταιρίας λαμβάνοντας πάντα υπόψη την προστασία της υγείας των συνεργατών της.