Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.10.15 14:58:13 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,15/10/2020
Αριθ. Πρωτ.:2164062

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **LAMDA Prime Properties Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία**, το διακριτικό τίτλο **LAMDA Prime Properties S.M.S.A.** και αριθμό ΓΕΜΗ **227001000**.

Την **15/10/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2289084 οι εγκεκριμένες από την 30/09/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2289085 η από 30/09/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. ΦΑΒΕ ΑΘΗΝΩΝ (ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ), Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 268 ΤΚ , ΧΑΛΑΝΔΡΙ), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΜΑΡΙΝΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ του ΠΕΤΡΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 17681.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΣΟΥΡΜΠΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ του ΑΝΔΡΕΑΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1762.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

LAMDA Prime Properties S.M.S.A.

- 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»)

ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 227001000

Λεωφ. Κηφισίας 37^{A}, 15123, Μαρούσι

Περιεχόμενα **Σελίδα**

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA Prime Properties S.M.S.A.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019 **2**

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ **6**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **9**

Κατάσταση αποτελεσμάτων **10**

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος **11**

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων **12**

Κατάσταση ταμειακών ροών **13**

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων **14**

1. **Γενικές πληροφορίες** **14**
2. **Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών** **14**
3. **Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου** **24**
4. **Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης** **27**
5. **Επενδύσεις σε ακίνητα** **29**
6. **Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία** **30**
7. **Αναβαλλόμενη φορολογία** **30**
8. **Αποθέματα** **31**
9. **Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις** **31**
10. **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία** **32**
11. **Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα** **33**
12. **Μετοχικό κεφάλαιο** **33**
13. **Λοιπά αποθεματικά** **34**
14. **Δανεισμός** **34**
15. **Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις** **35**
16. **Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα** **35**
17. **Λοιπά λειτουργικά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)** **36**
18. **Χρηματοοικονομικό κόστος** **36**
19. **Φόρος εισοδήματος** **36**
20. **Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών** **37**
21. **Λειτουργικές ταμειακές ροές** **38**
22. **Ανειλημμένες υποχρεώσεις** **38**
23. **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις** **38**
24. **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη** **39**
25. **Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές** **40**
26. **Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού** **42**

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «LAMDA Prime Properties S.M.S.A.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA Prime Properties A.E.» 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

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχτηκαν 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.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για την Εταιρία κατά τη περίοδο από 01.01.2019 έως 31.12.2019 έχουν ως ακολούθως:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρίας ανέρχονται σε €933.178 έναντι €816.587 το 2018 και προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις**.**

Το κτίριο γραφείων Cecil επί της οδού Ξενίας 7 και Χαριλάου Τρικούπη στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επί του οποίου υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους €21.294.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της Εταιρίας και της μητρικής της, καθώς και έξι (6) διαμερίσματα στο συγκρότημα κατοικιών Ήλιδα στο Μαρούσι αποτελούν τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρίας. Σημειώνεται ότι η μητρική εταιρία LAMDA DEVELOPMENT SA προέβη την 24η Ιουλίου 2020 σε αποπληρωμή του συνόλου του ανεξόφλητου κεφαλαίου του ομολογιακού της δανείου και κατά συνέπεια δεν υφίστανται πλέον βάρη και προσημειώσεις ύψους €21.294.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της μητρικής της Εταιρίας.

Ζημιές: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων ύψους €1.325.618 έναντι ζημιών €106.071 το 2018. Η σημαντική βελτίωση των αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά το 2019 οφείλεται κυρίως στην μεταβολή της εύλογης αξίας των ακινήτων το 2019.

Δανεισμός: Η Εταιρία εντός του 2019 αποπλήρωσε κεφάλαιο συνολικού ύψους €400χιλ όπως προβλέπεται από τις συμβάσεις ομολογιακών δανείων που έχει συνάψει με τραπεζικό οργανισμό. Το δάνειο της Εταιρίας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor περιόδου 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1.45% και οι τόκοι του λογίζονται σε τριμηνιαία βάση. Η λήξη του εν λόγω δανείου της Εταιρίας τρέχοντος υπολοίπου €4,9εκ παρατάθηκε μέχρι την 30.09.2020 ενώ οι διαδικασίες αναφορικά με τον δανεισμό της βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο επεξεργασίας των συμβατικών κειμένων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το δάνειο θα αναχρηματοδοτηθεί επιτυχώς, εντός του γ΄ τριμήνου 2020.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

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

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) διαμορφώθηκε σε 1,06 περίπου έναντι 0,94 την προηγούμενη.

	2019	2018
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο επενδύσεων	31,7%	36,9%
Αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου / Ίδια κεφάλαια	100,3%	102,0%
Αποτελέσματα προ φόρων και αποτιμήσεων επενδυτικών ακινήτων / Ίδια κεφάλαια	4,0%	2,7%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΡΙΣΚΑ 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 ενώ συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που επιβάλλονται από τις επίσημες αρμόδιες αρχές .

Η εξάπλωση της επιδημίας θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Συνεπώς, παρόλο που τα μισθώματα του 2020 αποπληρώνονται κανονικά, καθώς δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του νόμου και δεν έχει ζητηθεί κάποια έκπτωση, παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη οι επιπτώσεις του στην Εταιρία είναι υπό αξιολόγηση και θα παρουσιαστούν στις επόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Α. Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ.

Η Εταιρία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου. Επομένως, η Εταιρία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

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

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινομένου επιτοκίου ύψους €4,9εκ με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor. Η Εταιρία εξετάζει την έκθεσή της στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και προβαίνει σε διαχείριση του κίνδυνου μεταβολής επιτοκίων λαμβάνοντας υπόψη το ενδεχόμενο αναχρηματοδότησης και ανανέωσης των υφιστάμενων δανείων.

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 επενδυτικών της ακινήτων.

Β. Πιστωτικός κίνδυνος

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

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες στις 31 Δεκεμβρίου 2019, όπως και κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, αποτελούν ποσά εισπρακτέα από τους ενοικιαστές χώρων γραφείων βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας. 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, τα έσοδα προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια. Επίσης, εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

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. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων των πελατών.

Το υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο.

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 καθημερινές 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 πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία θέτει την περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα ως μια βασική παράμετρο σε κάθε επιχειρηματική και εμπορική ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία της έλλογης χρήσης όλων των πόρων της κοινωνίας-φυσικών, ανθρωπίνων και οικονομικών. Εστιάζει στην ανάγκη διαρκούς βελτίωσης και στοχεύει στη δημιουργία προτάσεων ουσιαστικής αναβάθμισης του αστικού ευ ζην.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί τις εγχώριες οικονομικές εξελίξεις με σκοπό την μελλοντική ανάπτυξη, ενώ στοχεύει στη διατήρηση των εσόδων της από λειτουργικές μισθώσεις στα επίπεδα του 2019 ταυτόχρονα με μία περαιτέρω βελτίωση των λειτουργικών αποτελεσμάτων της μέσω μείωσης των εξόδων σχετιζόμενων με επενδύσεις σε ακίνητα.

Μαρούσι, 28 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΖΗΣΙΜΟΣ Γ.ΔΑΝΗΛΑΤΟΣ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ Ξ023451	ΑΔΤ ΑΚ130062

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «LAMDA Prime Properties Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA Prime Properties Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης 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 31η 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 Prime Properties Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία» 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».

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Δέσποινα Μαρίνου
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ	**Σημείωση**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	14.905.000	13.805.000
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	25	7.808	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	108.818	151.021
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7	97.578	484.626
Λοιπές απαιτήσεις	9	22.702	22.702
		15.141.906	**14.463.349**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	8	565.900	565.900
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	4.036.177	3.966.212
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		34.880	35.058
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	674.271	520.117
		5.311.227	**5.087.286**
Σύνολο ενεργητικού		**20.453.133**	**19.550.635**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	540.000	540.000
Λοιπά αποθεματικά	13	180.000	180.000
Κέρδη εις νέον		14.700.160	13.374.542
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**15.420.160**	**14.094.542**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	15	28.322	20.122
		28.322	**20.122**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	96.612	135.972
Δάνεια	14	4.900.000	5.300.000
Υποχρεώσεις μισθώσεων	25	8.040	-
		5.004.651	**5.435.972**
Σύνολο υποχρεώσεων		**5.032.973**	**5.456.094**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**20.453.133**	**19.550.635**

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας LAMDA Prime Properties S.A. για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 28η Σεπτεμβρίου 2020.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΖΗΣΙΜΟΣ Γ. ΔΑΝΗΛΑΤΟΣ ΑΔΤ Ξ 023451	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ ΑΔΤ ΑΚ 130062	ΠΑΥΛΟΣ Ν. ΚΟΡΝΑΡΟΣ ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ΤΑΞΕΩΣ 0031439

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Πωλήσεις		**933.178**	**816.587**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	1.100.000	230.000
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(386.620)	(463.663)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	17	(87.053)	(117.331)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**1.559.505**	**465.593**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	230.836	237.108
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(77.676)	(91.004)
Κέρδη προ φόρων		**1.712.665**	**611.697**
Φόρος εισοδήματος	19	(387.047)	(717.768)
Κέρδη/ζημιές χρήσης		**1.325.618**	**(106.071)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Ποσά σε ευρώ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη/ζημιές χρήσης	**1.325.618**	**(106.071)**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**1.325.618**	**(106.071)**

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Λοιπά αποθέματικα**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
1 Ιανουαρίου 2018	**540.000**	**180.000**	**13.480.612**	**14.200.612**
Συνολικά εισοδήματα:				
Ζημιές χρήσης	-	-	(106.071)	(106.071)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**	**(106.071)**	**(106.071)**
31 Δεκεμβρίου 2018	**540.000**	**180.000**	**13.374.542**	**14.094.542**
1 Ιανουαρίου 2019	**540.000**	**180.000**	**13.374.542**	**14.094.542**
Συνολικά εισοδήματα:				
Κέρδη χρήσης	-	-	1.325.618	1.325.618
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**	**1.325.618**	**1.325.618**
31 Δεκεμβρίου 2019	**540.000**	**180.000**	**14.700.160**	**15.420.160**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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	21	517.067	360.026
Καταβληθέντες τόκοι		(77.201)	(81.490)
Καταβληθέντες τόκοι από μισθώσεις		(476)	-
Καταβληθής φόρος εισοδήματος		-	(3.733)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**439.390**	**274.803**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	6	(12.103)	(998)
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	9, 24	-	700.000
Τόκοι που εισπράχθηκαν		134.442	192.515
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		**122.339**	**891.517**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(400.000)	(900.000)
Αποπληρωμή μισθωμάτων		(7.575)	-
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(407.575)**	**(900.000)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		154.154	266.320
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	11	520.117	253.797
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	11	**674.271**	**520.117**

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της LAMDA Prime Properties S.M.S.A. (η «Εταιρία») αφορούν την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η μίσθωση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι, με Γ.Ε.ΜΗ.: 227001000 και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι www.lamdaprimeproperties.gr. Η Εταιρία είναι θυγατρική της εταιρίας LAMDA Development S.A. με έδρα το Μαρούσι, και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 28η Σεπτεμβρίου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

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 οικονομική θέση της Εταιρίας, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές της με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

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 (σημ.26). Σχετικά με το δάνειο που η Εταιρία έχει παράσχει στην εταιρία LAMDA Real Estate Management SA σε περίπτωση αδυναμίας της δεύτερης να εκπληρώσει τις δανειακές της υποχρεώσεις, η LAMDA DEVELOPMENT SA ως 100% μητρική της τόσο της Εταιρίας όσο και της LAMDA Real Estate Management SA προτίθεται να παρέχει μελλοντική χρηματοοικονομική στήριξη στην τελευταία, ώστε να εξασφαλιστεί η ομαλή αποπληρωμή του δανείου.

Στη σημείωση 3 αναφορικά με τη «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. 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία. 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 περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα 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.

Η Εταιρία εντός του 2019 αποπλήρωσε κεφάλαιο συνολικού ύψους €400χιλ όπως προβλέπεται από τις συμβάσεις ομολογιακών δανείων που έχει συνάψει με τραπεζικό οργανισμό. Το δάνειο της Εταιρίας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor περιόδου 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1.45% και οι τόκοι του λογίζονται σε τριμηνιαία βάση. Η λήξη του εν λόγω δανείου της Εταιρίας τρέχοντος υπολοίπου €4,9εκ παρατάθηκε μέχρι την 30.09.2020 ενώ οι διαδικασίες αναφορικά με τον δανεισμό της βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο επεξεργασίας των συμβατικών κειμένων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το δάνειο θα αναχρηματοδοτηθεί επιτυχώς, εντός του γ΄ τριμήνου 2020.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία. 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 περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα 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, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης 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 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιγράφεται στη σημείωση 25.

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 η 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.

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) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ και δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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 αναμένονται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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 αναμένονται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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 και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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 η Εταιρία δραστηριοποιείται («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€) που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης 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 ιδιόκτητη γη και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα 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 ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Οι 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 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 αντιλογίζει μία 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 ιδιοχρησιμοπιούμενα 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 ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: μηχανολογικό εξοπλισμό, λογισμικό, έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία 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 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.

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:

- Μηχανολογικός 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.

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. 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 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 δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

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

2.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά μέσα 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, εκτός από τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

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.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται 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 και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων 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.

Απομείωση λοιπών απαιτήσεων

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται τα χορηγηθέντα δάνεια. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 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.

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τα εξής:

- Δάνειο στην μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. ύψους €2,6εκ με σταθερό επιτόκιο 6% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2020. Τον Ιανουάριο του 2020 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Ιανουάριο του 2021 και το επιτόκιο μειώθηκε στο 5%.
- Δάνειο στη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Real Estate Management S.A. ύψους €1,0εκ με σταθερό επιτόκιο 5% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2020. Τον Μάρτιο του 2020 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Μάρτιο του 2021, ενώ οι λοιποί όροι παρέμειναν αμετάβλητοι.
- Τέλος, η Εταιρία έχει χορηγήσει επιπρόσθετο δάνειο στη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Real Estate Management S.A. ύψους €0,3εκ με σταθερό επιτόκιο 6% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2019. Τον Οκτώβριο του 2019 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Οκτώβριο του 2020 και το επιτόκιο μειώθηκε στο 5%.

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. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών.

2.8. Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν κυρίως διαμερίσματα με σκοπό τη μελλοντική πώλησή τους. Η επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένου του κόστους ανακατασκευής, όπου συντρέχει περίπτωση, και των τυχόν εξόδων πώλησης. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που προκύπτουν.

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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 με την χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων 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 μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.13. 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.

Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρούνται από τα κόστη δανεισμού που πληρούν τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης.

2.14. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα 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 τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρίας και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας στην χώρα λειτουργίας της εταιρίας. 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 ουσιωδώς 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.

2.15. 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 παρόμοιων δεσμεύσεων. Στην περίπτωση αυτή, 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.

2.16. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων, καθώς και αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

(β) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, 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. 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 ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσης και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

Οι πωλήσεις της χρήσης ύψους €933.178 αφορούν στο σύνολο τους έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις.

(γ) 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.

2.17. Μισθώσεις

Λογιστικές πολιτικές με εφαρμογή μέχρι 31/12/2018

(α) Εταιρία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ωφέλειες της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του πάγιου στοιχείου και 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 χρηματοδοτική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση από μισθώματα, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά στο επιτόκιο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο 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.

Οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που έλαβε από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημ.4). Η σημ.2.16 περιγράφει τη 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» βλέπετε αναλυτική αναφορά στη σημείωση 25.

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.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από ορισμένες εμπορικές συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Η Εταιρία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον κατέχει μόνο συμμετοχικούς τίτλους που συνδέονται άμεσα με επενδυτικά ακίνητα.

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

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής του επιτοκίου

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες στις 31 Δεκεμβρίου 2019 αποτελούν ποσά εισπρακτέα από τους ενοικιαστές χώρων γραφείων βάσει συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας. 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, τα έσοδα προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια. Επίσης, εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων.

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. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων των πελατών.

Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κίνδυνου (Moody's rating):

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Caa1	674.237	519.747
	674.237	**519.747**

Το υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο.

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 πιστωτικών ορίων 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.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της 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. Τα ληξιπρόθεσμα εντός 12 μηνών υπόλοιπα εμφανίζονται στην εύλογη αξία εφόσον η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

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	4.900.000	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	47.825	18.322	10.000	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	8.040	-	-	-
	4.955.864	**18.322**	**10.000**	**-**

Ποσά σε Ευρώ	**Λιγότερο από 1 έτος**	**Μεταξύ 1 και 2 έτη**	**Μεταξύ 2 και 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2018				
Σύνολο δανείων	5.300.000	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	69.991	1.800	18.322	-
	5.369.991	**1.800**	**18.322**	**-**

Η λήξη του δανείου της Εταιρίας τρέχοντος υπολοίπου €4,9εκ παρατάθηκε μέχρι την 30.09.2020 ενώ οι διαδικασίες αναφορικά με τον δανεισμό της βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο επεξεργασίας των συμβατικών κειμένων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το δάνειο θα αναχρηματοδοτηθεί επιτυχώς, εντός του γ΄ τριμήνου 2020.

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 συμμέτοχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο του δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον ισολογισμό) 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 ένα συνετό και βιώσιμο συντελεστή μόχλευσης. Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Σύνολο δανείων (σημ.14)	4.900.000	5.300.000
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (σημ.11)	(674.271)	(520.117)
Καθαρός δανεισμός	**4.225.729**	**4.779.883**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**15.322.581**	**14.094.542**
Συνολικά κεφάλαια	**19.548.311**	**18.874.425**
Συντελεστής Μόχλευσης	21,62%	25,32%

3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία 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 του ισολογισμού που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημ. 5).

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.

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 εύλογων αξιών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, 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.

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

Κατηγοριοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο

Η Διοίκηση συνήθως απαιτείται να κρίνει αν θα κατηγοριοποιήσει ένα ακίνητο ως επενδυτικό ή ως απόθεμα. Αυτή η κατηγοριοποίηση βασίζεται σε προσεκτική αξιολόγηση των σχετικών δεδομένων και συνθηκών για κάθε περίπτωση τέτοιου ακινήτου, στην προτιθέμενη χρήση και στρατηγική για το ακίνητο καθώς και στις ενδείξεις για μελλοντική αλλαγή χρήσης αυτού.

Απομείωση δανείων

Εντός του 2019 τα υποκαταστήματα τα οποία διατηρούσε η LAMDA Real Estate Management SA στα εμπορικά κέντρα The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos, διέκοψαν τη λειτουργία τους, καθώς η LAMDA Real Estate Management SA μετέβαλε το επιχειρηματικό της μοντέλο ως αντιπρόσωπος της προμηθεύτριας εταιρίας VF Hellas SA. και υπέγραψε συμφωνητικό λύσης συνεργασίας με τη συγκεκριμένη εταιρεία.

Σχετικά με το δάνειο που η Εταιρία έχει παράσχει στην εταιρία LAMDA Real Estate Management SA σε περίπτωση αδυναμίας της δεύτερης να εκπληρώσει τις δανειακές της υποχρεώσεις λόγω του γεγονότος ότι προς το παρόν η LAMDA Real Estate Management SA δεν έχει επιχειρηματική δραστηριότητα, η LAMDA DEVELOPMENT SA ως 100% μητρική της τόσο της Εταιρίας όσο και της LAMDA Real Estate Management SA προτίθεται να παρέχει μελλοντική χρηματοοικονομική στήριξη στην Lamda Real Estate Management, ώστε να είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Η Διοίκηση κρίνει ότι το δάνειο προς την LAMDA Real Estate Management SA είναι ανακτήσιμο.

Δεν υπάρχουν άλλες περιοχές που χρειάσθηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
1 Ιανουαρίου	13.805.000	13.575.000
Μεταβολές εύλογης αξίας	1.100.000	230.000
31 Δεκεμβρίου	**14.905.000**	**13.805.000**

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 της Εταιρίας διεξάγονται κάθε εξάμηνο ή συχνότερα εφόσον οι συνθήκες της αγοράς ή οι όροι των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση από αυτές που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Οι αποτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές (SAVILLS HELLAS ΕΠΕ), κατά κύριο λόγο 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), τον προσδιορισμό ενός exit value καθώς και την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Οι σημαντικότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση είναι οι εξής: Οι σημαντικότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση είναι οι εξής:

31.12.2019	**Discount rate**	**Exit yields**
Κτίριο γραφείων	8,50%	7,50%

31.12.2018	**Discount rate**	**Exit yields**
Κτίριο γραφείων	9,25%	8,25%

Εάν ο συντελεστής προεξόφλησης (discount rate) μεταβάλλονταν κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα μεταβάλλονταν κατά -€0,2εκ περίπου.

Η μέθοδος αποτίμησης εμπίπτει στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στη σημείωση 3.3.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας υφίστανται προσημειώσεις ύψους €21.294.000 για σκοπούς λήψης δανείου της Εταιρίας, καθώς και της μητρικής εταιρίας LAMDA Development S.A. Το δάνειο της Εταιρίας εξυπηρετείται κανονικά και δεν αναμένεται να προκύψουν ζημιές (σημ.14). Σημειώνεται ότι η μητρική εταιρία LAMDA DEVELOPMENT SA προέβη την 24η Ιουλίου 2020 σε αποπληρωμή του συνόλου του ανεξόφλητου κεφαλαίου του ομολογιακού της δανείου και κατά συνέπεια δεν υφίστανται πλέον βάρη και προσημειώσεις ύψους €21.294.000 για την εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων της μητρικής της Εταιρίας.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	**2.432.813**	**48.157**	**2.002**	**2.482.972**
Προσθήκες	-	998	-	998
31 Δεκεμβρίου 2018	**2.432.813**	**49.155**	**2.002**	**2.483.970**
1 Ιανουαρίου 2019	**2.432.813**	**49.155**	**2.002**	**2.483.970**
Προσθήκες	12.103	-	-	12.103
31 Δεκεμβρίου 2019	**2.444.916**	**49.155**	**2.002**	**2.496.073**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2018	**(2.230.324)**	**(45.763)**	**(2.002)**	**(2.278.089)**
Αποσβέσεις χρήσης	(53.263)	(1.597)	-	(54.860)
31 Δεκεμβρίου 2018	**(2.283.588)**	**(47.359)**	**(2.002)**	**(2.332.948)**
1 Ιανουαρίου 2019	**(2.283.588)**	**(47.359)**	**(2.002)**	**(2.332.948)**
Αποσβέσεις χρήσης	(54.011)	(295)	-	(54.306)
31 Δεκεμβρίου 2019	**(2.337.598)**	**(47.655)**	**(2.002)**	**(2.387.255)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	**149.225**	**1.796**	**-**	**151.021**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	**107.317**	**1.501**	**-**	**108.818**

7. Αναβαλλόμενη φορολογία

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	**97.578**	**484.626**

Το μεγαλύτερο ποσοστό τον αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**484.626**	**1.202.394**
Αποαναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	-	(386.500)
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(367.662)	(165.421)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(19.385)	(165.847)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**97.578**	**484.626**

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.

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

(Ποσά σε Ευρώ)	Διαφορά αποσβέσεων	Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	Προβλέψεις απομείωσης αξίας αποθέματος	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2018	**260.034**	**794.380**	**147.980**	**1.202.394**
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(107.921)	(57.500)	-	(165.421)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(35.867)	(109.570)	(20.411)	(165.847)
Αποαναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	-	(258.931)	(127.569)	(386.500)
31 Δεκεμβρίου 2018	**116.247**	**368.379**	**-**	**484.626**
1 Ιανουαρίου 2019	**116.247**	**368.379**	**-**	**484.626**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(103.662)	(264.000)	-	(367.662)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(4.650)	(14.735)	-	(19.385)
31 Δεκεμβρίου 2019	**7.934**	**89.644**	**-**	**97.578**

Η Διοίκηση της Εταιρίας κατά την 31.12.2018 προχώρησε σε αποαναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ύψους €386.500 που είχε αναγνωρίσει ως αποτέλεσμα των μεταβολών της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, καθώς κατά την εκτίμησή της δεν ανέμενε σημαντικά μελλοντικά κέρδη.

8. Αποθέματα

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Ακίνητα προς πώληση	1.243.999	1.243.999
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-
Σύνολο	**1.243.999**	**1.243.999**
Μείον: προβλέψεις για απομείωση	(678.099)	(678.099)
	(678.099)	**(678.099)**
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	**565.900**	**565.900**

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν 2 διαμερίσματα, καθώς επίσης και αποθήκες και χώρους στάθμευσης τα οποία παρουσιάζονται σε τιμή κόστους.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Πελάτες	23.793	11.874
Χρεώστες διάφοροι	22.702	22.884
Δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη (σημ.24)	4.009.320	3.950.504
Έξοδα επόμενων χρήσεων	3.064	3.651
Σύνολο	**4.058.878**	**3.988.913**

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	22.702	22.702
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.036.177	3.966.212
Σύνολο	**4.058.878**	**3.988.913**

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

Στις βραχυχρόνιες απαιτήσεις περιλαμβάνονται δάνεια και δεδουλευμένοι τόκοι από συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού €4.009.320 (31.12.2018: €3.950.504) που αναλύονται ως εξής:

- Δάνειο στην μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. ύψους €2,6εκ με σταθερό επιτόκιο 6% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2020.
- Δάνειο στη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Real Estate Management S.A. ύψους €1,0εκ με σταθερό επιτόκιο 5% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2020. Τέλος, η Εταιρία έχει χορηγήσει επιπρόσθετο δάνειο στη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Real Estate Management S.A. ύψους €0,3εκ με σταθερό επιτόκιο 5% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2020.

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31.12.2019 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** *(Ποσά σε € χιλ.)*	**Δάνεια και απαιτήσεις**
Πελάτες	23.793
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	4.009.320
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	674.271
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	22.702
Σύνολο	**4.730.085**

31.12.2019 **Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων** *(Ποσά σε € χιλ.)*	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Ομολογιακός δανεισμός	4.900.000
Προμηθευτές	7.356
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	74.872
Σύνολο	**4.982.228**

31.12.2018 **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία** *(Ποσά σε € χιλ.)*	**Δάνεια και απαιτήσεις**
Πελάτες	11.874
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	3.950.504
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	520.117
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	22.884
Σύνολο	**4.505.379**

31.12.2018 **Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων** *(Ποσά σε € χιλ.)*	**Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων σε αναπόσβεστο κόστος**
Ομολογιακός δανεισμός	5.300.000
Προμηθευτές	5.272
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	19.411
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-
Τόκοι πληρωτέοι	-
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	91.102
Σύνολο	**5.415.786**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	179.574	143.755
Διαθέσιμα στο ταμείο	34	370
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	494.662	375.992
Σύνολο	**674.271**	**520.117**

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

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	**Αριθμός μετοχών**	**Κοινές μετοχές**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2018	**360.000**	**540.000**	**540.000**
31 Δεκεμβρίου 2018	**360.000**	**540.000**	**540.000**
1 Ιανουαρίου 2019	**360.000**	**540.000**	**540.000**
31 Δεκεμβρίου 2019	**360.000**	**540.000**	**540.000**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2019 ανέρχεται σε €540.000 διαιρούμενο σε 360.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €1,50 η καθεμία.

13. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	**Τακτικό αποθεματικο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2018	**180.000**	**180.000**
31 Δεκεμβρίου 2018	**180.000**	**180.000**
1 Ιανουαρίου 2019	**180.000**	**180.000**
31 Δεκεμβρίου 2019	**180.000**	**180.000**

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν.4548/2018 για τις χρήσεις από 1.1.2019 και από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 των κωδ. Ν.2190/1920 για τις χρήσεις μέχρι την 31.12.2018 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.

14. Δανεισμός

Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό δάνειο	4.900.000	5.300.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**4.900.000**	**5.300.000**
Συνολικός δανεισμός	**4.900.000**	**5.300.000**

Η Εταιρία εντός του 2019 αποπλήρωσε κεφάλαιο συνολικού ύψους €400χιλ όπως προβλέπεται από τις συμβάσεις ομολογιακών δανείων που έχει συνάψει με τραπεζικό οργανισμό. Το δάνειο της Εταιρίας είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor περιόδου 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1.45% και οι τόκοι του λογίζονται σε τριμηνιαία βάση. Η λήξη του εν λόγω δανείου της Εταιρίας τρέχοντος υπολοίπου €4,9εκ παρατάθηκε μέχρι την 30.09.2020 ενώ οι διαδικασίες αναφορικά με τον δανεισμό της βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο επεξεργασίας των συμβατικών κειμένων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το δάνειο θα αναχρηματοδοτηθεί επιτυχώς, εντός του γ΄ τριμήνου 2020.

Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των ακινήτων της Εταιρίας (σημ. 5).

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Προμηθευτές	7.356	5.272
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (σημ.24)	-	19.411
Λοιποί φόροι/τέλη	42.706	40.308
Προκαταβολές πελατών	6.081	25.673
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	14.866	19.300
Ληφθείσες εγγυήσεις	45.772	35.772
Λοιπές υποχρεώσεις	8.153	10.358
Σύνολο	**124.933**	**156.094**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Μακροπρόθεσμες	28.322	20.122
Βραχυπρόθεσμες	96.612	135.972
Σύνολο	**124.933**	**156.094**

16. 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	(110.405)	(161.554)
Φόροι - τέλη	(115.014)	(115.014)
Ασφάλιστρα	(15.771)	(15.168)
Μεσιτείες	(6.200)	(12.648)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(74.400)	(74.400)
Αμοιβές και έξοδα τεχνικών	(10.168)	-
Αμοιβές δικηγόρων	(4.944)	-
Επισκευές και συντηρήσεις	(49.717)	(84.879)
Σύνολο	**(386.620)**	**(463.663)**

17. Λοιπά λειτουργικά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2019 έως 31.12.2019**	**1.1.2018 έως 31.12.2018**
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων (σημ.6)	(54.306)	(54.860)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης (σημ.25)	(7.808)	-
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(20.515)	(44.486)
Φόροι - τέλη	(3.498)	(1.544)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	-	(9.730)
Λοιπά έξοδα	(926)	(6.712)
Σύνολο	**(87.053)**	**(117.331)**

18. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2019 έως 31.12.2019**	**1.1.2018 έως 31.12.2018**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Τόκοι δανείων	(76.008)	(80.998)
- Λοιπά έξοδα και προμήθειες	(1.192)	(492)
- Εξόδων έκδοσης δανείων - απόσβεση	-	(9.514)
- Τόκοι μισθώσεων	(476)	-
	(77.676)	(91.004)
Χρηματοοικονομικά έσοδα:		
Έσοδα τόκων	230.836	237.108
Σύνολο	**153.160**	**146.104**

19. Φόρος εισοδήματος

Βάσει του άρθρου 22 του νόμου 4646/2019 που ψηφίσθηκε 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 ζημίες, 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.

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2019 έως 31.12.2019**	**1.1.2018 έως 31.12.2018**
Φόρος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ.7)	(367.662)	(551.921)
Αλλαγή φορολογικού συντελεστή	(19.385)	(165.847)
Σύνολο	**(387.047)**	**(717.768)**

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:

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2019 έως 31.12.2019**	**1.1.2018 έως 31.12.2018**
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	1.712.665	611.697
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς	(411.040)	(177.392)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(14.701)	(12.913)
Φορολογική ζημιά χρήσης που δεν αναγνωρίστηκε σε	53.503	-
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν σχηματίστηκε	4.576	
Αποαναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης και επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	(19.385)	(527.463)
Φόροι	**(387.047)**	**(717.768)**

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), 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, υποχρεούνταν 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 τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων εντός του πρώτου εξαμήνου του 2020.

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 έως και 2018, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2019. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2012 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 μέχρι την 31.12.2019, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

20. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

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

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	(9.715)	(8.500)
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	(10.800)	(11.300)
Σύνολο	**(20.515)**	**(19.800)**

21. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2019 έως 31.12.2019	1.1.2018 έως 31.12.2018
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		1.325.618	(106.071)
Προσαρμογές για:			
Φόρο	19	387.047	717.768
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	54.306	54.860
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	25	7.808	-
Έσοδα τόκων	18	(230.836)	(237.108)
Έξοδα τόκων	18	77.201	91.004
Έξοδα τόκων μισθώσεων	18	476	-
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(1.100.000)	(230.000)
		521.619	**290.453**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση απαιτήσεων		26.608	62.391
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		(31.160)	7.181
		(4.552)	**69.573**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**517.067**	**360.026**

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

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

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις, ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	121.863	121.863
	121.863	**121.863**

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Ποσά σε Ευρώ	**1.1.2019 έως 31.12.2019**	**1.1.2018 έως 31.12.2018**
i) Αγορές υπηρεσιών:		
- από μητρική	74.400	84.130
	74.400	**84.130**

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι αγορές της Εταιρίας από τα συνδεμένα μέρη το 2019 δεν περιλαμβάνουν έξοδα σχετικά με μισθώσεις ποσού €8χιλ.

ii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές υπηρεσιών:

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (σημ.15):		
- μητρική	-	19.411
	-	**19.411**

iii) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (σημ.9)		
Αρχή της χρήσης	3.950.504	4.641.555
Εξόφληση δανείων	-	(700.000)
Τόκος που χρεώθηκε	193.257	201.465
Τόκος που ελήφθη	(134.442)	(192.515)
Τέλος χρήσης	**4.009.320**	**3.950.504**

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, οι υποχρεώσεις της Εταιρίας προς συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από μισθώσεις και αναλύονται ως εξής:

	Υποχρεώσεις από μισθώσεις 01/01/2019	**Πληρωμές μισθώσεων**	**Νέες Συμβάσεις / Τροποποιήσεις Συμβάσεων**	**Τόκοι μισθώσεων**	**Υποχρεώσεις από μισθώσεις 31/12/2019**
Lamda Development S.A.	15.615	(8.051)	0	476	8.040

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας υφίστανται προσημειώσεις ύψους €21.294.000 για σκοπούς λήψης δανείου της Εταιρίας, καθώς και της μητρικής εταιρίας LAMDA Development S.A. Σημειώνεται ότι η μητρική εταιρία LAMDA DEVELOPMENT SA προέβη την 24η Ιουλίου 2020 σε αποπληρωμή του συνόλου του ανεξόφλητου κεφαλαίου του ομολογιακού της δανείου και κατά συνέπεια δεν υφίστανται πλέον βάρη και προσημειώσεις ύψους €21.294.000 για την εξασφάλιση των τραπεζικών δανείων της μητρικής της Εταιρίας. Το δάνειο προς την μητρική εταιρία εξυπηρετείται κανονικά. Δεν αναμένονται να προκύψουν ζημιές σε περίπτωση αδυναμίας της εταιρίας LAMDA Real Estate Management SA να εκπληρώσει τις δανειακές της υποχρεώσεις γιατί η LAMDA DEVELOPMENT SA ως 100% μητρική της τόσο της Εταιρίας όσο και της LAMDA Real Estate Management SA προτίθεται να παρέχει μελλοντική χρηματοοικονομική στήριξη στην τελευταία.

Επιπλέον, οι αποσβέσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν αποσβέσεις για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, που αφορούν συμβάσεις μισθώσεων με τα συνδεμένα μέρη, ποσού Ευρώ 7.808.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

25. Αλλαγές σε λογιστικές πολιτικές

(α) 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 Ιανουάριου 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 4,0%.

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 τη χρήση των γραφείων της έδρας της Εταιρίας στο Μαρούσι.

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 €15χιλ.
- Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – αύξηση κατά €15χιλ.

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 01.01.2019 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	**Κτίρια Γραφείων**	**Σύνολο**
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 01.01.2019 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 01.01.2019 και 31.12.2019 έχουν ως εξής :

Ποσά σε Ευρώ	**Κτίρια Γραφείων**	**Σύνολο**
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**

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.

(β) Λογιστική πολιτική της Εταιρίας για μισθώσεις - Η Εταιρία ως μισθωτής

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μίσθιου.

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και

υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ανίκητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

Η εφαρμογή του προτύπου δεν επηρέασε τις μισθώσεις όπου η Εταιρία είναι εκμισθωτής.

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Επιπτώσεις Εξάπλωσης Κορωνοϊού COVID -19

Η Εταιρία παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού COVID -19. 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 έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Προς το παρόν παραμένουν άγνωστες οι επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία, στο Α.Ε.Π. της χώρας και κατά συνέπεια στην κατανάλωση και στη ζήτηση για χρησιμοποίηση χώρων στάθμευσης. Η εξάπλωση της επιδημίας θα έχει αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην παγκόσμια όσο και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Συνεπώς, παρόλο που τα μισθώματα του 2020 αποπληρώνονται κανονικά, καθώς δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του νόμου και δεν έχει ζητηθεί κάποια έκπτωση, παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στην αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας. Δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη, οι επιπτώσεις του στην Εταιρία είναι υπό αξιολόγηση και θα παρουσιαστούν στις επόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 υποχρεώσεών του και οι μισθώσεις του 2020 εξυπηρετούνται πλήρως.

Η λήξη του ομολογιακού δανείου της Εταιρίας τρέχοντος υπολοίπου €4,9εκ παρατάθηκε μέχρι την 30.09.2020 ενώ οι διαδικασίες αναφορικά με τον δανεισμό της βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο επεξεργασίας των συμβατικών κειμένων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το δάνειο θα αναχρηματοδοτηθεί επιτυχώς, εντός του γ΄ τριμήνου 2020.

Επιπλέον, α) τον Ιανουάριο του 2020 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του δανείου ύψους €2,6εκ προς την μητρική εταιρία LAMDA Development S.A., με σταθερό επιτόκιο 5% έως τον Ιανουάριο του 2021 και β) τον Μάρτιο του 2020 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του δανείου προς τη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Real Estate Management S.A. ύψους €0,3εκ έως τον Μάρτιο του 2021 με σταθερό επιτόκιο 5%.

Πέραν των ανωτέρω, δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.