Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.11.05 14:35:12 EET
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: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,05/11/2024
Αριθ. Πρωτ.:3437226

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 **000227001000**.

Την **05/11/2024** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4561921 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2024 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4561922 η από 30/10/2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

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 αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

LAMDA Prime Properties S.M.S.A.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 227001000
Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123, Μαρούσι

Περιεχόμενα

Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ		3
Β. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ		7
Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		11
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων		12
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος		13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων		14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών		15
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων		16
1.	Γενικές πληροφορίες	16
2.	Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	16
2.1	Βάση σύνταξης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων	16
2.2	Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων	17
2.3	Αναταξινομήσεις	21
2.4	Μετατροπή ξένου νομίσματος	21
2.5	Επενδύσεις σε ακίνητα	21
2.6	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	22
2.7	Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	23
2.8	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	23
2.9	Αποθέματα	26
2.10	Εμπορικές απαιτήσεις	26
2.11	Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων	26
2.12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	27
2.13	Μετοχικό κεφάλαιο	27
2.14	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	27
2.15	Δανεισμός	27
2.16	Κόστη δανεισμού	27
2.17	Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	27
2.18	Προβλέψεις	28
2.19	Αναγνώριση εσόδων	28
2.20	Μισθώσεις	29
3.	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	30
3.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	30
3.2	Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου	32
3.3	Επιμέτρηση εύλογης αξίας	33
4.	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	33
4.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	33
4.2	Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	34
5.	Επενδύσεις σε ακίνητα	34
6.	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	36
7.	Αποθέματα	37
8.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	37
9.	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	37
10.	Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	38
11.	Μετοχικό κεφάλαιο	38
12.	Λοιπά αποθεματικά	38
13.	Δάνεια	39
14.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	39
15.	Διακοπείσες δραστηριότητες	40
16.	Πωλήσεις	40
17.	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	40
18.	Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	40
19.	Χρηματοοικονομικό κόστος	41
20.	Φόρος εισοδήματος	41
21.	Αναβαλλόμενη φορολογία	42
22.	Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	43
23.	Ανειλημμένες υποχρεώσεις	43
24.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	43
25.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	43
26.	Μέρισμα	44
27.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	44

Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

«LAMDA Prime Properties S.M.S.A.» επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023

Κύριες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «LAMDA Prime Properties S.M.S.A.» (η «Εταιρία»)έχει συνταχθεί με βάση το άρθρο 150 του Νόμου 4548/2018 και αναφέρεται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

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 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρίας ανέρχονται σε €49 χιλ. έναντι €70 χιλ. το 2022 και προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις.

Το κτίριο γραφείων Cecil επί της οδού Ξενίας 7 και Χαριλάου Τρικούπη στο Κεφαλάρι Κηφισιάς, επί του οποίου υφίστανται προσημειώσεις ύψους €7.150.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων, καθώς και επτά (7) διαμερίσματα στο συγκρότημα κατοικιών Ήλιδα στο Μαρούσι, αποτελούσαν τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρίας. Το Δεκέμβριο 2023, υπεγράφη προσύμφωνο μεταβίβασης και πώλησης του κτιρίου γραφείων Cecil και η συναλλαγή ολοκληρώθηκε οριστικώς το Φεβρουάριο του 2024. Ως αποτέλεσμα της απόφασης αυτής και κατ' εφαρμογή των προβλέψεων του ΔΠΧΑ 5, τα έσοδα που προέρχονταν από την εκμετάλλευση του συγκεκριμένου κτιρίου γραφείων απεικονίστηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες για τις χρήσεις 2023 και 2022 και ανέρχονταν σε €1.064 χιλ. και €1.015 χιλ. αντίστοιχα. Επομένως, κατά την 31.12.2023 ως μοναδικό επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας λογίζονται τα διαμερίσματα στο συγκρότημα κατοικιών Ήλιδα στο Μαρούσι. Τέλος, το τραπεζικό δάνειο της Εταιρίας για το οποίο υπήρχαν προσημειώσεις, όπως περιγράφεται και ανωτέρω, αποπληρώθηκε εντός του 2024.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει κέρδη μετά φόρων (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες) ύψους €1.022 χιλ. έναντι κερδών €1.866 χιλ. το 2022. Σημειώνεται ότι η μεταβολή της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρίας ανήλθε σε κέρδος €50 χιλ. για το 2023 έναντι κερδών €1.200 χιλ. για το 2022.

Δανεισμός: Κατά την 29.03.2021, ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου ύψους €4,9 εκατ. της θυγατρικής εταιρίας LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A., με την Alpha Bank με νέα λήξη στις 30.06.2027. Τον Ιούλιο 2022 η LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Eurobank ποσού €5,5 εκατ., κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor περιόδου 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,80% και διάρκεια 7 έτη. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που πρέπει να ικανοποιούνται είναι: Loan to value < 60% και Debt Service Coverage Ratio > 115%. Οι ετήσιες τακτικές αποπληρωμές κεφαλαίου διαμορφώνονται σε €165 χιλ. για τα πρώτα 3 έτη, €220 χιλ. για τα επόμενα 4 έτη και κατά τη λήξη του δανείου το σύνολο του άληκτου κεφαλαίου ήτοι στο ποσό των €4,1 εκατ. Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας είναι εξασφαλισμένο με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, προσημείωση υποθήκης επί του επενδυτικού Ακινήτου (κτίριο γραφείων Cecil) καθώς και με ενεχυρίαση και εκχώρηση επί ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης, τραπεζικών λογαριασμών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων και εγγυητικών επιστολών. Παράλληλα, τον Ιούλιο 2022 η Εταιρία, αποπλήρωσε πλήρως το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank, ενώ κατά την 15/01/2024 η εταιρία αποπλήρωσε πλήρως και το ομολογιακό δάνειο με την Eurobank S.A. εν όψει της πώλησης του κτιρίου γραφείων CECIL.

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες: Η στατιστική δυναμική εικόνα της Εταιρίας παρουσιάζεται συνοπτικά με τους παρακάτω χρηματοοικονομικούς δείκτες:

	2023	**2022**
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	292,8%	321,8%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	69,20	22,48
Αποτελέσματα προ φόρων και αποτιμήσεων επενδυτικών ακινήτων / Ίδια κεφάλαια	0,9%	0,7%

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΑ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας.

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αναφορικά με τους πολέμους στην Ουκρανία και τη Μ. Ανατολή και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι η Εταιρία δεν έχει μισθωτές που να προέρχονται από τις χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την κατάσταση οικονομικής θέσης ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει επιπτώσεις στην κερδοφορία και την καθαρή αξία ενεργητικού της Εταιρίας.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

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

Δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου εκτός από τις καταθέσεις σε τράπεζες. Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε ένα τραπεζικό οργανισμό στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου, ωστόσο δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς της. Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος για τις τραπεζικές καταθέσεις μειώθηκε το 2023 κάτι που αποτυπώθηκε και στις εκθέσεις αξιολόγησής των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους

Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κινδύνου ως εξής:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Baa3	5.842.600	-
Ba2	-	3.065.753
	5.842.600	**3.065.753**

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €5,3 εκατ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor 3μήνου.

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

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

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν κρίνεται σημαντικό.

Τα Δάνεια προς την συνδεδεμένη εταιρία Lamda Energy Investments S.M.S.A., έχουν εξοφληθεί εντός του 2023.

Οι παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου γνωστοποιούνται στην σημείωση 3 των ετήσιων ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών που αφορά στην διακύμανση των τιμών ενοικίασης του επενδυτικού της ακινήτου και κατά κύριο λόγο τον πληθωριστικό κίνδυνο, ο οποίος είναι ελάχιστος, καθώς η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες για διάρκεια τουλάχιστον 6 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθώριο που ανέρχεται περίπου κατά μέσο όρο σε 1,5-2 ποσοστιαίων μονάδων.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων. Επίσης, η ζήτηση χώρων στο επενδυτικό ακίνητο της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Κατά συνέπεια ενδεχομένως να υπάρξουν χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

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 τη 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 την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας. Η κεντρική οικονομική υπηρεσία 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 επαρκής κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

Η ρευστότητα της Εταιρίας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Για επιπλέον αναλυτικές πληροφορίες όπως ανατρέξετε στη σημείωση 3.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24 γνωστοποιούνται στην σημείωση 25 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

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.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Κατά τη χρήση του 2023, η Εταιρία εμφανίζει κερδοφόρο αποτέλεσμα. Στην επερχόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, το διοικητικό συμβούλιο δεν θα προτείνει μέρισμα για την χρήση του 2023.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρία παρακολουθεί τις εγχώριες οικονομικές εξελίξεις και αξιολογεί την αγορά με σκοπό την βέλτιστη εκμετάλλευση των διαμερισμάτων στο συγκρότημα κατοικιών Ήλιδα στο Μαρούσι που αποτελούν και τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρίας. Επιπλέον, η Εταιρία στοχεύει στην βελτίωση των εσόδων της από λειτουργικές μισθώσεις με ταυτόχρονη βελτίωση των λειτουργικών αποτελεσμάτων της μέσω μείωσης των εξόδων σχετιζόμενων με επενδύσεις σε ακίνητα.

Τον Δεκέμβριο 2023 η Εταιρία υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο με την εταιρία ΚΟΝΤΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. για την πώληση του κτιρίου γραφείων Cecil (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ.). Το τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε €19,4 εκατ. σε μετρητά. Η αξία του επενδυτικού Ακινήτου, βάσει της αποτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή την 30.06.2023, ανερχόταν σε περίπου €15,2 εκατ.. Η πώληση ολοκληρώθηκε τον Φεβρουάριο 2024 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Η Εταιρία αναμένεται να αναγνωρίσει στο Α' Τρίμηνο 2024 λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €4 εκατ. ως αποτέλεσμα της ανωτέρω συναλλαγής. Επιπλέον, με την ολοκλήρωση της συναλλαγής αποπληρώθηκε ποσό €5,3 εκατ. του δανείου (η ονομαστική αξία του δανείου την 31.12.2023), αποπληρώνοντας πλήρως τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας.

Μαρούσι, 30 Οκτωβρίου 2024

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου,

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Δ. ΖΑΦΟΛΙΑΣ	**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**
Πρόεδρος Δ.Σ.	**Διευθύνων Σύμβουλος**

Β. 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 συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «LAMDA Prime Properties Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, 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 ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 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 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 δραστηριότητές 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 δραστηριότητές 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 σύνολό 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, 30 Οκτωβρίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 270
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Σωκράτης Λεπτός-Μπούρτζη
ΑΜ ΣΟΕΛ 41541

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.049.000	16.149.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	-	22.875
Λοιπές απαιτήσεις	8	22.702	22.699
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	437.878	-
		1.509.580	**16.194.574**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	7	551.900	551.900
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	2.686.647	4.118.302
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	27.394
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	5.843.331	3.066.498
		9.081.878	**7.764.093**
Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		15.301.388	-
Σύνολο ενεργητικού		**25.892.846**	**23.958.667**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	540.000	540.000
Λοιπά αποθεματικά	12	180.000	180.000
Κέρδη εις νέον		18.580.970	17.558.006
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**19.300.970**	**18.278.006**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	-	5.245.078
Λοιπές υποχρεώσεις	14	8.450	90.280
		8.450	**5.335.358**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	115.041	141.563
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		16.202	-
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	13	-	203.740
		131.243	**345.303**
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		6.452.183	-
Σύνολο υποχρεώσεων		**6.591.876**	**5.680.661**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**25.892.846**	**23.958.667**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Πωλήσεις	16	49.346	70.620
Κέρδος από πώληση επενδυτικού ακινήτου		-	79.004
Κόστος Πωλήσεων και Παροχής Υπηρεσιών		-	(14.000)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(86.439)	(89.130)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	18	(57.327)	(62.995)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(94.420)**	**(16.501)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	272.987	138.879
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-	-
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**178.567**	**122.378**
Φόρος εισοδήματος	20	216.159	-
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**394.726**	**122.378**
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	15	628.238	1.743.502
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)		**1.022.964**	**1.865.880**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	**1.022.964**	**1.865.879**
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**1.022.964**	**1.865.879**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε €	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Λοιπά αποθέματικα**	**Κέρδη εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
1 Ιανουαρίου 2022	**540.000**	**180.000**	**15.692.127**	**16.412.127**
Συνολικά εισοδήματα:				
Κέρδη χρήσης	-	-	1.865.879	1.865.879
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	**1.865.879**	**1.865.879**
31 Δεκεμβρίου 2022	**540.000**	**180.000**	**17.558.006**	**18.278.006**
1 Ιανουαρίου 2023	**540.000**	**180.000**	**17.558.006**	**18.278.006**
Συνολικά εισοδήματα:				
Κέρδη χρήσης	-	-	1.022.964	1.022.964
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα	**-**	**-**	**1.022.964**	**1.022.964**
31 Δεκεμβρίου 2023	**540.000**	**180.000**	**18.580.970**	**19.300.790**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε €	**Σημείωση**	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**394.726**	**1.865.879**
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες		**628.238**	**-**
Προσαρμογές για:			
Φόρο εισοδήματος	20	(413.811)	-
Αποσβέσεις	6	12.473	4.276
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(272.987)	(138.879)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	393.878	232.192
Κέρδος από πώληση επενδυτικού ακινήτου		-	(79.004)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5,15	(50.000)	(1.200.000)
		692.843	**684.465**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση αποθεμάτων		-	14.000
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		131.651	(30.740)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		2.197	48.078
		133.848	**31.338**
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(13.120)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**813.571**	**715.803**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και επενδυτικών ακινήτων	6	(140.985)	(10.595)
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	25	1.300.000	-
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων παγίων και επενδυτικών ακινήτων	5,15	1.000.000	285.004
Τόκοι που εισπράχθηκαν		264.696	334.320
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**2.423.711**	**608.729**
Ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Ανάληψη δανείων	13	-	5.500.000
Αποπληρωμή δανεισμού	13	(165.000)	(4.741.250)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	13	(295.449)	(184.481)
Έξοδα έκδοσης δανείων	13	-	(30.087)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(460.449)**	**544.183**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**2.776.833**	**1.868.714**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης	10	3.066.498	1.197.783
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης	10	**5.843.331**	**3.066.498**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 2023, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 30 Οκτωβρίου 2024 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, τη 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 οικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Η απόφαση της Διοίκησης να χρησιμοποιήσει την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι βασισμένη στις εκτιμήσεις που συνδέονται με τις πιθανές επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης, τη γεωπολιτική αστάθεια και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η συγκεκριμένη απόφαση βασίζεται στις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, καθώς και στην υφιστάμενη ταμειακή θέση της Εταιρίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού (σημείωση 3.1),την διαρκώς αυξανόμενη καθαρή θέση της και τις προβλέψεις των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες λαμβάνουν υπόψη τους παραπάνω κινδύνους στην επιχειρηματική της δραστηριότητα, τόσο στην κερδοφορία όσο και στην ρευστότητα.

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρατίθενται σε ευρώ και όλες οι αξίες στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη μονάδα (€), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Επιπτώσεις των πληθωριστικών πιέσεων, της ενεργειακής κρίσης, των αυξανόμενων επιτοκίων και της γεωπολιτικής αστάθειας

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις που παρατηρούνται στις διεθνείς αγορές και στην Ελλάδα, δεν επιβάρυνε τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας.

Ο Όμιλος LAMDA Development S.A. παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στην αγορά ενέργειας με σκοπό να αντιδράσει άμεσα και να αξιοποιήσει πιθανές διαφοροποιήσεις της αγοράς. Τέλος, θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές του για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητα «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων έτσι ώστε να μειωθεί το μελλοντικό ενεργειακό κόστος, μέσω του περιορισμού της εξάρτησης από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας.

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, αξίζει να σημειωθεί ότι δεν υφίστανται μισθωτές που να προέρχονται από τις χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις αναφορικά τις πολεμικές συγκρούσεις αλλά και την ενεργειακή κρίση, προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα

επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρίας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια. Τα ταμειακά διαθέσιμα είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών της.

Στην σημείωση 3 αναφορικά με την «Διαχείριση κινδύνων» παρέχονται πληροφορίες επί της προσέγγισης της συνολικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας, καθώς επίσης και των γενικών χρηματοοικονομικών κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει βάσει της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

2.2 Νέα πρότυπα, ερμηνείες και τροποποίηση προτύπων

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 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 2023

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποίηση) - «Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 "Making Materiality Judgements". Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρίες να αποκαλύπτουν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πληροφορίες και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 παρέχουν οδηγίες σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.
Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» (Τροποποίηση) – «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/357 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 2ας Μαρτίου 2022, L 68/1 -3.3.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Φεβρουάριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 διευκρινίζουν πώς οι εταιρίες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Αυτή η διάκριση είναι σημαντική επειδή οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά μόνο σε μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, αλλά οι αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται επίσης αναδρομικά σε προηγούμενες συναλλαγές και άλλα παρελθόντα γεγονότα.
Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς οι υπάρχουσες γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) - «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1392 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 11ης Αυγούστου 2022, L 211/78 -12.8.2022)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Τον Μάιο του 2021 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος». Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες πρέπει να λογιστικοποιούν τον αναβαλλόμενο φόρο σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρία λογιστικοποιεί τον φόρο εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένου του αναβαλλόμενου φόρου, ο οποίος αντιπροσωπεύει τον οφειλόμενο ή ανακτήσιμο φόρο στο μέλλον. Σε συγκεκριμένες συνθήκες, οι εταιρίες εξαιρούνται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Προηγουμένως, υπήρχε κάποια αβεβαιότητα σχετικά με το αν η απαλλαγή ίσχυε για συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού - συναλλαγές για τις οποίες οι εταιρίες αναγνωρίζουν τόσο περιουσιακό στοιχείο όσο και υποχρέωση. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η απαλλαγή δεν ισχύει και ότι οι εταιρίες υποχρεούνται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο για τέτοιες συναλλαγές. Στόχος των τροποποιήσεων είναι να μειωθεί η ποικιλομορφία στην αναφορά αναβαλλόμενου φόρου για μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού.

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» (Τροποποίηση) – «Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση και πρότυποι κανόνες του μοντέλου Πυλώνας ΙΙ»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2468 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8ης Νοεμβρίου 2023, L 9.11.2023)

Τον Μάιο του 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», οι οποίες εισάγουν μια υποχρεωτική εξαίρεση στο ΔΛΠ 12 από την αναγνώριση και γνωστοποίηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τους φόρους εισοδήματος του μοντέλου «Πυλώνας 2» ("Pillar Two").

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ΔΛΠ 12 εφαρμόζεται σε φόρους εισοδήματος που προκύπτουν από τη φορολογική νομοθεσία που θεσπίστηκε για την εφαρμογή των κανόνων του μοντέλου Πυλώνας ΙΙ που δημοσιεύονται από τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), συμπεριλαμβανομένης της φορολογικής νομοθεσίας που εφαρμόζει ειδικούς εγχώριους ελάχιστους συμπληρωματικούς φόρους, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρίες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Αυτή η φορολογική νομοθεσία, και οι φόροι εισοδήματος που προκύπτουν από αυτήν, αναφέρονται ως «Νομοθεσία Πυλώνας ΙΙ» και «Φόροι εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ», αντίστοιχα.

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί ότι έχει εφαρμόσει την εξαίρεση για την αναγνώριση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που σχετίζονται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ και να γνωστοποιεί ξεχωριστά το τρέχον φορολογικό της έξοδο ή έσοδο, που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ, στις περιόδους που ισχύει η νομοθεσία.

Επίσης, απαιτείται για περιόδους κατά τις οποίες έχει ουσιαστικά θεσπιστεί η Νομοθεσία Πυλώνας ΙΙ αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμήσιμων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας που προκύπτει από τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ, μέσω ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεσή της στους συγκεκριμένους φόρους, στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

Η γνωστοποίηση της τρέχουσας φορολογικής δαπάνης που σχετίζεται με τους Φόρους εισοδήματος Πυλώνας ΙΙ και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας, απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για καμία ενδιάμεση περίοδο που λήγει την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2022/1491 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 8ης Σεπτεμβρίου 2022, L 234/10 -9.9.2022)

Το πρότυπο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» τέθηκε σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα και έρχεται να αντικαταστήσει το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».

Αντικείμενο του προτύπου είναι η αναγνώριση, η επιμέτρηση, η παρουσίαση και οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων

με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής, ανεξάρτητα από τη φύση των δραστηριοτήτων των οντοτήτων που τα εκδίδουν.

Το εν λόγω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία και συνεπώς δεν επηρέασε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά μετά την 31η Δεκεμβρίου 2023

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να έχουν εκδοθεί αλλά έχουν ισχύ για την ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1η Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρία νωρίτερα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» και "Πληροφόρηση σχετικά με μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants)"
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2822 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 19ης Δεκεμβρίου 2023, L - 20.12.2023)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Ιανουάριο του 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που επηρεάζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων.

Επίσης, τον Οκτώβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρίες σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες (covenants). Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μια εταιρία να ταξινομεί το δανεισμό ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του χρέους εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μιας εταιρίας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις ρήτρες. Για παράδειγμα, μια εταιρία μπορεί να έχει μακροπρόθεσμο χρέος που θα μπορούσε να καταστεί πληρωτέο εντός 12 μηνών, εάν η εταιρία δεν συμμορφωθεί με τους όρους σε αυτήν την περίοδο 12 μηνών. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι ρήτρες που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανεισμού ως τρέχοντος ή μη κυκλοφορούντος κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια εταιρία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Το ΣΔΛΠ αναμένει ότι οι τροποποιήσεις θα βελτιώσουν τις πληροφορίες που παρέχει μια εταιρία σχετικά με το μακροπρόθεσμο δανεισμό με ρήτρες, επιτρέποντας στους επενδυτές να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστεί αυτός ο δανεισμός νωρίς αποπληρωτέος.

Η Εταιρία δεν αναμένει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις καθώς οι υπάρχουσες λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με τις τροποποιήσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (Τροποποίηση) – «Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης»
(ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 2023/2579 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ της 20ης Νοεμβρίου 2023, L - 21.11.2023)

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Η εφαρμογή νωρίτερα επιτρέπεται.

Τον Σεπτέμβριο του 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η οποία προσθέτει στις απαιτήσεις που εξηγούν πώς μια εταιρία λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Μια πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή για την οποία μια εταιρία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον τρόπο λογιστικής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το ΔΠΧΑ 16 δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής κατά τις αναφορές μετά την ημερομηνία αυτή. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του Λογιστικού Προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τη λογιστική για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η Εταιρία θα εξετάσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Ωστόσο με μία αρχική εκτίμηση οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να επηρεάσουν την Εταιρία.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» – «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών» (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Μάιο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» για να συμπληρώσει τις ήδη υπάρχουσες απαιτήσεις στα ΔΠΧΑ και να απαιτήσει από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις προϋποθέσεις των συμφωνιών χρηματοδότησης προμηθευτών. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών με προμηθευτές και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται αυτές οι υποχρεώσεις καθώς και τις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και κονδυλίων, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών αλλαγών στις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των χρηματοοικονομικών συμφωνιών προμηθευτών, οι οποίες εμποδίζουν τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων από το να είναι συγκρίσιμες. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που οφείλονται στους παρόχους χρηματοδότησης και για συγκρίσιμες εμπορικές υποχρεώσεις που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση των τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» – «Τροποποιήσεις σε έλλειψη ανταλλαξιμότητας».

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν τον ή μετά τον Ιανουάριο του 2025, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται.

Τον Αύγουστο του 2023 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις που απαιτούν από τις εταιρίες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχουν.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»
Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027.

Τον Απρίλιο του 2024 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιριών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρίας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρίας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρία θα αξιολογήσει την επίδραση της τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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 Αναταξινομήσεις

Δεν έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινομήσεις κονδυλίων στις συγκριτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, προκειμένου αυτές να καταστούν συγκρίσιμες με τον τρόπο παρουσίασης των αντίστοιχων κονδυλίων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου

2.4 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.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις και αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο το κόστος δανεισμού (σημείωση 2.16).

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. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

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 ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

(β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα

(γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα

(δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

2.6 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 τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρία είναι μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου παγίου ενεργητικού και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπισταΤο 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 πάγιου ενεργητικού είναι ως εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΑΓΙΩΝ	**ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ**	
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 10	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 –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.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. 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.

2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, καθίσταται συμβαλλόμενος του χρηματοοικονομικού μέσου. Η Εταιρία αρχικά αναγνωρίζει τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στην ημερομηνία συναλλαγής. Κατά την αρχική αναγνώριση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από συγκεκριμένες εμπορικές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη τους αξία πλέον του κόστους συναλλαγών (εκτός των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων, όπου το κόστος συναλλαγών εξοδοποιείται).

(β) Κατάταξη των μη παράγωγων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

i) Χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments)

Οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 κατατάσσονται σύμφωνα με: (i) το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρίας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, 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 (ii) εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν «αποκλειστικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου (το «κριτήριο SPPI»), στις παρακάτω τρεις κατηγορίες:

- Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος (amortized cost),
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income - "FVOCI"), και
- Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (Value through Profit or Loss - "FVPL").

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση τον χρεωστικών χρηματοοικονομικών τίτλων εξαρτάται από την κατάταξη τους ως ακολούθως:

ii) Χρεωστικοί τίτλοι στο αποσβεσμένο κόστος:

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από διαγραφές και απομειώσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως χρηματοοικονομικά έσοδα ή έξοδα, καθώς επίσης και το έσοδο πραγματικού επιτοκίου μέσω της διαδικασίας απόσβεσης. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα οι χρεωστικοί χρηματοοικονομικοί τίτλοι (debt financial instruments) της Εταιρίας, εκτός από τις επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

Απαιτήσεις από πελάτες:

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 αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

iii) Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου με παράλληλο σκοπό την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών και την πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτοί οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες καταχωρούνται ως λοιπά συνολικά έσοδα στο αποθεματικό αποτίμησης. Κατά την πώληση, διαγραφή ή την απομείωση των περιουσιακών στοιχείων, τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες μεταφέρονται από το σχετικό αποθεματικό στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Το έσοδο τόκου που υπολογίζεται με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές και οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

iv) Χρεωστικοί τίτλοι στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL):

Συμπεριλαμβάνουν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν κατατάσσονται στις δύο παραπάνω κατηγορίες επειδή τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του κριτηρίου SPPI ή δεν διακρατώνται με βάση ένα επιχειρηματικό μοντέλο με σκοπό είτε την συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, είτε την παράλληλη συλλογή ταμειακών ροών και πώληση. Μετά την αρχική επιμέτρηση αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες, συμπεριλαμβανομένου του εσόδου από τόκους, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)». Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται τυχόν επενδύσεις της Εταιρίας σε αμοιβαία κεφάλαια και ομόλογα.

Η Εταιρία δεν κατείχε την 31.12.2023 χρεωστικούς τίτλους στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (FVPL).

(γ) Αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν και μόνον όταν:

• εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή

• μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες ή μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ή δεν έχει ούτε μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου αλλά δεν έχει διατηρήσει τον έλεγχο.

Όταν η Εταιρία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή έχει αναλάβει συμβατική δέσμευση να καταβάλλει τις ταμιακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε συνεχίζει να αναγνωρίζει το μεταβιβαζόμενο περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξής του. Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης αντιπροσωπεύεται από τη χαμηλότερη αξία μεταξύ του ποσού της λογιστικής αξίας του περιουσιακού

στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει («το ποσό της εγγύησης»). Όταν η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρίας λαμβάνει τη μορφή ενός πωληθέντος ή αγορασθέντος δικαιώματος προαίρεσης (ή και τα δύο) επί του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανομένων και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης είναι το ποσό του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που η Εταιρία μπορεί να επαναγοράσει. Όμως, στην περίπτωση ενός γραπτού δικαιώματος πώλησης σε ορισμένη τιμή επί ενός περιουσιακού στοιχείου που επιμετράται στην εύλογη αξία, η έκταση της συνεχιζόμενης ανάμειξης περιορίζεται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και της τιμής άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης.

(δ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η Εταιρία να αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς απομείωσης έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ("Expected Credit Losses" - "ECLs") στους:

- Χρεωστικούς τίτλους στο αποσβεσμένο κόστος

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από μισθώσεις) που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Επίσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

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 καθ' όλη 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 μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες

Η Εταιρία έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η πιθανή ζημιά απομείωσης είναι επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

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 καθ' όλη 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 μισθώσεις), η Εταιρία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων ανάλογα με τις συνθήκες του εμπορικού και οικονομικού περιβάλλοντος.

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

Α) Δάνεια χορηγηθέντα

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. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τα εξής:

- Δάνειο στην μητρική εταιρία LAMDA Development S.A. ύψους €2,6 εκατ. με σταθερό επιτόκιο 3,5% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2022. Τον Ιανουάριο του 2022 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Ιανουάριο του 2023, με σταθερό επιτόκιο 3,5%. Τον Ιανουάριο του 2023 υπογράφηκε νέα παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Ιανουάριο του 2024 με επιτόκιο 2,97% συν Euribor 3Μ.

- Δάνειο στη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Energy Investments S.M.S.A. ύψους €1,0 εκατ. με σταθερό επιτόκιο 3,5% και αποπληρωμή κεφαλαίου το 2022. Τον Μάρτιο του 2022 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Μάρτιο του 2023, με επιτόκιο 3,5%. Τον Μάρτιο του 2023 υπογράφηκε νέα παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Μάρτιο του 2024 με επιτόκιο 2,97% συν Euribor 3Μ. Το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως στις 20.12.2023.

- Τέλος, η Εταιρία έχει χορηγήσει επιπρόσθετο δάνειο στη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Energy Investments S.M.S.A. ύψους €0,3 εκατ. με επιτόκιο 3,5% και αποπληρωμή κεφαλαίου τον Οκτώβριο του 2023. Τον Οκτώβριο του 2023 υπογράφηκε νέα παράταση της διάρκειας του εν λόγω δανείου έως τον Οκτώβριο του 2024 με επιτόκιο 2,97% συν Euribor 3Μ. Το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως στις 20.12.2023.

Β) 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 απομείωσης περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών.

2.9 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.

Κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την κατασκευή ή παραγωγή αποθεμάτων κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του αποθεμάτων.

2.10 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες από πώληση ή ενοικίαση ακινήτων κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι εισπράξεις αναμένονται σε ένα έτος ή λιγότερο (ή στον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης στην περίπτωση πέραν του ενός έτους), καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται

από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν κατά την ανάπτυξη επενδυτικού ακινήτου δεν κεφαλαιοποιούνται καθώς αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

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.

2.17 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 τρέχων 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.

2.18 Προβλέψεις

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

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των 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. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.19 Αναγνώριση εσόδων

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.

(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.

2.20 Μισθώσεις

(α) 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 μισθίου

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.

(β) Εταιρία ως εκμισθώτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημείωση 2.5). Η σημείωση 2.20 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

Επιπροσθέτως των ανωτέρω, και όπως έχει περιγραφεί στη σημείωση 2.1 αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα καθίσταται ευμετάβλητο. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν μπορούν να προβλεφθούν, παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες ενέργειες και τα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας. Επίσης βλέπε σημείωση 2.1 σχετικά με τις επιπτώσεις και την αβεβαιότητα από τις γεωπολιτικής εξελίξεις, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα προβλήματα που παρατηρούνται στην εφοδιαστική αλυσίδα.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στην εγχώρια αγορά που επηρεάζονται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στη χώρα και τις εξελίξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, στην καθαρή θέση.

Μειωμένη ζήτηση ή αυξημένη προσφορά ή συρρίκνωση της εγχώριας αγοράς ακινήτων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική και οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, καθώς και να επηρεάσει αρνητικά τα ποσοστά πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρίας, το ύψος των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, το επίπεδο ζήτησης και τελικά την εύλογη αξία αυτών των ακινήτων. Επίσης, η ζήτηση χώρων στα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρίας ενδέχεται να μειωθεί λόγω δυσχερών οικονομικών συνθηκών ή και λόγω αυξημένου ανταγωνισμού. Τα ανωτέρω ενδεχομένως να έχουν ως συνέπεια χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας, επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας, υψηλότερες δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη εμπορικών συνεργασιών, χαμηλότερα έσοδα από βασικά ανταλλάγματα, καθώς και μικρότερης ενδεχομένως διάρκειας συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας.

Η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες, τα μισθώματα των οποίων αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και ένα περιθώριο που ανέρχεται περίπου σε 1-2%.

iii) Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται κυρίως από τον δανεισμό της Εταιρίας που κατά την λήξη της διαχειριστικής περιόδου αφορούσε σε προϊόντα κυμαινόμενου επιτοκίου ύψους €5,3 εκατ. με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor 3μήνου.

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, μια μεταβολή κατά +/- 0,25% των επιτοκίων των δανείων στο νόμισμα λειτουργίας με κυμαινόμενο επιτόκιο, εφαρμοσμένο για ολόκληρη την περίοδο του 2023, δεν θα είχε επίπτωση στο χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρίας.

Η Εταιρία επίσης εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής του επιτοκίου των τραπεζικών καταθέσεων που έχει στο ενεργητικό της. Παρόλα αυτά, το ρίσκο δεν είναι σημαντικό λόγω των χαμηλών επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά. Επιπρόσθετα τα δάνεια της Εταιρίας προς την μητρική, α) τον Ιανουάριο του 2023 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του δανείου ύψους €2,6 εκατ. προς την μητρική εταιρία LAMDA Development S.A., με επιτόκιο 2,97% συν Euribor 3M έως τον Ιανουάριο του 2024, β) τον Μάρτιο του 2023 υπογράφηκε παράταση της διάρκειας του δανείου προς τη συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Energy Investments SMSA (πρώην Αναπτυξιακή Δυναμική Συμμετοχών S.M.S.A. και πρώην Lamda Real Estate Management S.A.) ύψους €1 εκατ. έως τον Μάρτιο του 2024 με επιτόκιο με 2,97% συν Euribor 3M και γ) τον Οκτώβριο του 2023 υπογράφηκε νέα παράταση της διάρκειας δανείου της εν λόγω εταιρίας έως τον Οκτώβριο του 2024 με επιτόκιο 2,97% συν Euribor 3M.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Αναφορικά με τα έσοδα της Εταιρίας, αυτά προέρχονται κυρίως από πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια ενώ εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση, που οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος.

Ωστόσο, η Εταιρία κατά την 31.12.2023 έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο και δεν διαθέτει συγκέντρωση απαιτήσεων άνω του 10% σε έναν πελάτη. 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. Επίσης δεν υφίσταται κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις σε δάνεια προς την μητρική εταιρία LAMDA DEVELOPMENT S.A. και προς συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου LAMDA DEVELOPMENT.

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

Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Baa3	5.842.600	-
Ba2	-	3.065.753
	5.842.600	**3.065.753**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις (σημείωση 10).

Κατά την 31.12.2023, τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας ήταν συγκεντρωμένα σε κυρίως δύο τραπεζικούς οργανισμούς στην Ελλάδα σε ποσοστό μεγαλύτερο από 10%, γεγονός το οποίο αποτελεί σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές λόγω της πιστοληπτικής ικανότητας των τραπεζών στις οποίες η Εταιρία τηρεί τους διάφορους τραπεζικούς λογαριασμούς, κάτι που αποτυπώνεται και από τις τελευταίες εκθέσεις αξιολόγησης των τραπεζών από εξωτερικούς οίκους.

(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.

Με βάση τα υφιστάμενα ταμειακά διαθέσιμα, η Διοίκηση κρίνει ότι οι μελλοντικές ταμειακές ανάγκες της Εταιρίας καλύπτονται επαρκώς για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 €	**0-1 έτη**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2023				
Σύνολο δανείων[1]	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις[2]	115.041	-	8.450	-
Σύνολο	**115.041**	**-**	**8.450**	**-**

Ποσά σε €	**0-1 έτη**	**1-2 έτη**	**2-5 έτη**	**>5 έτη**
31 Δεκεμβρίου 2022				
Σύνολο δανείων[1]	506.032	456.860	1.364.693	4.853.449
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις[2]	97.424	-	90.280	-
Σύνολο	**603.457**	**456.860**	**1.454.973**	**4.853.449**

[1] Το «Σύνολο δανείων» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα των δανείων (ανεξόφλητο κεφάλαιο) συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών συμβατικών τόκων μέχρι τη λήξη τους, σε μη προεξοφλημένες αξίες, οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει του ΔΠΧΑ 9. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται και με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, αντίστοιχα.

[2] Αφορούν υπόλοιπα υποχρεώσεων 31.12.2023 και 31.12.2022 όπως έχουν αναγνωριστεί στις αντίστοιχες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης αποτιμώμενες στο αποσβεσμένο κόστος.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Κατά την 29.03.2021, ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου ύψους €4,9 εκατ. της θυγατρικής εταιρίας LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A., με την Alpha Bank με νέα λήξη στις 30.06.2027. Τον Ιούλιο 2022 η LAMDA PRIME PROPERTIES S.M.S.A. υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Eurobank ποσού €5,5 εκατ., κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor περιόδου 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,80% και διάρκεια 7 έτη. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που πρέπει να ικανοποιούνται είναι: Loan to value < 60% και Debt Service Coverage Ratio > 115%. Οι ετήσιες τακτικές αποπληρωμές κεφαλαίου διαμορφώνονται σε €165 χιλ. για τα πρώτα 3 έτη, €220 χιλ. για τα επόμενα 4 έτη και κατά τη λήξη του δανείου το σύνολο του άληκτου κεφαλαίου ήτοι στο ποσό των €4,1 εκατ. Το κοινό ομολογιακό δάνειο της εταιρίας είναι εξασφαλισμένο με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου (κτίριο γραφείων Cecil) καθώς και με ενεχυρίαση και εκχώρηση επί ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης, τραπεζικών λογαριασμών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων και εγγυητικών επιστολών. Παράλληλα, τον Ιούλιο 2022 η Εταιρία, αποπλήρωσε

πλήρως το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank, ενώ κατά την 15.01.2024 η Εταιρία αποπλήρωσε πλήρως και το ομολογιακό δάνειο με την Eurobank S.A. εν όψει της πώλησης του κτιρίου γραφείων CECIL (σημείωση 15).

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.

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 της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 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.

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.

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο έναρξης	**16.149.000**	**15.155.000**
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(206.000)
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	(15.150.000)	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	50.000	1.200.000
Υπόλοιπο λήξης	**1.049.000**	**16.149.000**

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 χρόνο 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. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπου κρίνεται απαραίτητο, η αποτίμηση βασίζεται στην μέθοδο των συγκριτικών τιμών. Οι προαναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης εμπίπτουν στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 3.2.

Το επενδυτικό Ακίνητο (Cecil) αποτιμήθηκε για τελευταία φορά σε εύλογη αξία την 30.06.2023, καθώς τον Δεκέμβριο 2023 η Εταιρία αποφάσισε την πώληση του, κατατάσσοντάς το ως Περιουσιακό στοιχείο κατεχόμενο σε πώληση κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5. Οι σημαντικότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση είναι οι εξής:

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

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 8,25%, κατά την 30.06.2023 είχε διαμορφωθεί σε 8,25%.
- Το exit yield της τελευταίας αποτίμησης διαμορφώθηκε σε 7,00%, κατά την 30.06.2023 είχε διαμορφωθεί σε 7,00%.
- Αναφορικά με το ετήσιο αντάλλαγμα που καταβάλλει ο κάθε μισθωτής (Base Remuneration - πάγιο αντάλλαγμα που προκύπτει από τη Σύμβαση Εμπορικής Συνεργασίας), αυτό αναπροσαρμόζεται ετησίως

κατά τον πληθωρισμό πλέον μιας μικρής προσαύξησης (indexation) που διαφοροποιείται στον κάθε ενοικιαστή.

- Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) μέσος πληθωρισμός που έχει χρησιμοποιηθεί για όλη την περίοδο υπολογισμού βασίζεται σε κλιμακούμενο μέσο πληθωρισμό σε ακολουθία 2023-2032+, εύρους από +1,96% έως και +4,07%.

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης του επενδυτικού Ακινήτου είναι οι παραδοχές αναφορικά με α) τα προεξοφλητικά επιτόκια (discount rates κατά +/- 50 μονάδες βάσης (+/-0,50%) β) τα exit yields κατά +/-50 μονάδες βάσης (+/-0,50%).

Οι σημαντικότερες μεταβλητές αξιολόγησης του επενδυτικού Ακινήτου είναι οι παραδοχές αναφορικά με το μελλοντικό EBITDA (συμπεριλαμβανομένου κυρίως συμβατικών μισθωμάτων καθώς και εκτιμήσεων αναφορικά με μελλοντικά μηνιαία μισθώματα) του ακινήτου καθώς και τα προεξοφλητικών επιτοκίων (discount rates) που εφαρμόζονται για την αποτίμηση του.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται 4 βασικά σενάρια αναφορικά με την επίπτωση που θα έχουν στην αποτίμηση του επενδυτικού Ακινήτου της Εταιρίας μια αύξηση/μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%), καθώς και μια αύξηση/μείωση των exit yields κατά +/-25 μονάδες βάσης (+/-0,25%).

(ποσά σε εκ. Ευρώ)	**Discount rate +0,25%**	**Discount rate -0,25%**	**Exit yields +0,25%**	**Exit yields -0,25%**
Cecil, Κεφαλάρι	(0,3)	0,3	(0,3)	0,3

Η οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα όπως περιγράφεται στην σημείωση 2.1, και το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί την βέλτιστη, βάσει των συνθηκών, εκτίμηση του επενδυτικού Ακινήτου της Εταιρίας.

Το επενδυτικό Ακίνητο της Εταιρίας αποτιμήθηκε από εξωτερικούς εκτιμητές με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2022, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε έναν βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά ζητήματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, οι εξωτερικοί εκτιμητές δηλώνουν ότι έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται σε σχέση με το διεθνές οικονομικό περιβάλλον και την λειτουργία των αγορών, επισημαίνουν ότι θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις τάσεις που θα αναπτυχθούν σε αυτή τους ερχόμενους μήνες.

Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Αυτό το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις ανωμαλίες εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, οι εξωτερικοί εκτιμητές επισημαίνουν τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Δεν υπήρξε καμία αλλαγή στη μεθοδολογία αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για τις επενδύσεις σε ακίνητα ως αποτέλεσμα του γεωπολιτικού κινδύνου που προέρχεται από τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις δυσλειτουργίες της

εφοδιαστικής αλυσίδας, της ενεργειακής κρίσης καθώς και τις πληθωριστικές πιέσεις. Η Διοίκηση και οι εξωτερικοί εκτιμητές είναι της άποψης ότι τα προεξοφλητικά επιτόκια και οι αποδόσεις εξόδου (exit yields) είναι εύλογα με βάση τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τις αποδόσεις που αναμένουν οι επενδυτές για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Οι πληροφορίες που παρέχονται στους εκτιμητές και οι παραδοχές και τα μοντέλα αποτίμησης που χρησιμοποιούνται από τους εκτιμητές, εξετάζονται από την ομάδα της διαχείρισης των επενδυτικών ακινήτων, τον επικεφαλής των επενδυτικών ακινήτων και τον οικονομικό διευθυντή.

Επί επενδυτικού Ακινήτου της Εταιρίας υφίστανται προσημειώσεις ύψους €7.150.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων.

Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση

Τον Δεκέμβριο του 2023 η Εταιρία ανακοίνωσε την υπογραφή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου με την εταιρία ΚΟΝΤΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. για την πώληση του κτιρίου γραφείων Cecil, συνολικής εκμίσθωσης επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ.(σημείωση 15). Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €19,4 εκατ. σε μετρητά και η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 09.02.2024. Την 31.12.2023 η Εταιρία είχε λάβει προκαταβολή ποσού €1,0 εκατ. για την ανωτέρω συναλλαγή. Η Εταιρία αναμένεται να αναγνωρίσει στο Α' Τρίμηνο 2024 λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €4 εκατ.. Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρίας την 31.12.2023 ως «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζεται το επενδυτικό Ακίνητο λογιστικής αξίας €15.150 χιλ. και σχετικά Ενσώματα Πάγια λογιστικής αξίας €151 χιλ., ενώ παράλληλα ως «Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζονται Δάνεια λογιστικής αξίας €5.369 χιλ. και Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις λογιστικής αξίας €1.084 χιλ..

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	**Μηχ/κός εξοπλισμός**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσης				
01 Ιανουαρίου 2022	**2.444.916**	**49.155**	**-**	**2.494.071**
Προσθήκες	-	-	10.595	10.595
31 Δεκεμβρίου 2022	**2.444.916**	**49.155**	**10.595**	**2.504.666**
01 Ιανουαρίου 2023	**2.444.916**	**49.155**	**10.595**	**2.504.666**
Προσθήκες	-	-	140.985	140.985
Μεταφορές	151.580	-	(151.580)	-
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση (σημείωση 5)	(180.579)	(2.952)	-	(183.531)
31 Δεκεμβρίου 2023	**2.415.917**	**46.203**	**-**	**2.462.120**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
01 Ιανουαρίου 2022	**(2.429.270)**	**(48.245)**	**-**	**(2.477.515)**
Αποσβέσεις χρήσης	(3.981)	(295)	-	(4.276)
31 Δεκεμβρίου 2022	**(2.433.251)**	**(48.540)**	**-**	**(2.481.791)**
01 Ιανουαρίου 2023	**(2.433.251)**	**(48.540)**	**-**	**(2.481.791)**
Αποσβέσεις χρήσης	(12.178)	(295)	-	(12.473)
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση (σημείωση 5)	29.512	2.632	-	32.144
31 Δεκεμβρίου 2023	**(2.415.917)**	**(46.203)**	**-**	**(2.462.120)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022	**11.665**	**615**	**10.595**	**22.875**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**-**	**-**	**-**	**-**

Κατά την 31.12.2023, η Εταιρία δεν κατέχει πάγια με συμφωνία χρηματοδοτικής μίσθωσης και δεν έχουν κεφαλαιοποιηθεί κόστη δανεισμού. Επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρίας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

7. Αποθέματα

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ολοκληρωμένα κτίρια προς πώληση	1.038.897	1.038.897
Σύνολο	**1.038.897**	**1.038.897**
Μείον: προβλέψεις για απομείωση	(486.997)	(486.997)
Συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	**551.900**	**551.900**

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, στα αποθέματα περιλαμβάνονται ακίνητα προς πώληση με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση, και παρουσιάζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Πελάτες	69.843	211.877
Χρεώστες διάφοροι	22.702	22.699
Δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2.600.996	3.900.483
Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα	2.916	3.786
Έσοδα χρήσεως δεδουλευμένα	7.295	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	5.597	2.155
Σύνολο	**2.709.349**	**4.141.000**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	22.702	22.699
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.686.647	4.118.301
Σύνολο	**2.709.349**	**4.141.000**

Κρατικές αποζημιώσεις από εκπτώσεις σε μισθώματα

Σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ Α΄ 68) και με μεταγενέστερες υπουργικές αποφάσεις, οι συνεργάτες μισθωτές απαλλάχθηκαν από την καταβολή του συνόλου του μισθώματός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Ιούνιο 2021. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η Κυβέρνηση θα αποζημιώσει την Εταιρία καταβάλλοντας το 60% των μισθωμάτων. Η κυβέρνηση επέκτεινε το μέτρο της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικών μισθώσεων κατά 40% και 100% με αντίστοιχη αποζημίωση του 60%, για τους μήνες Ιούνιο και Ιούλιο 2021 σε συγκεκριμένες κατηγορίες επιτηδευματιών. Το συνολικό ποσό των κρατικών αποζημιώσεων από εκπτώσεις σε μισθώματα που χορηγήθηκαν και αφορά την περίοδο από Ιανουαρίου έως Ιούνιο 2021 ανήλθε στο ποσό των €158 χιλ. εκ των οποίων μέχρι και 31.12.2022 έχει εισπραχθεί ποσό €154 χιλ., και €0,9 χιλ. το 2023, ενώ το υπολειπόμενο ποσό αναμένεται να εισπραχθεί μέσα στο προσεχές διάστημα.

Στις βραχυχρόνιες απαιτήσεις περιλαμβάνονται δάνεια και δεδουλευμένοι τόκοι από συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού €2,6 εκατ. (31.12.2022: €3,9 εκατ.) που αναλύονται στη σημείωση 25.

9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Πελάτες	69.843	211.877
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2.600.996	3.900.483
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.843.331	3.066.498
Λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	32.913	26.485
Σύνολο	**8.547.083**	**7.205.343**

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία υποχρεώσεων στο αποσβεσμένο κόστος		
Δάνεια	-	5.448.818
Προμηθευτές	38.494	19.383
Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	31.608	142.440
Σύνολο	**70.102**	**5.610.641**

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Διαθέσιμα σε τράπεζες	5.842.600	3.065.753
Διαθέσιμα στο ταμείο	731	745
Σύνολο	**5.843.331**	**3.066.498**

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

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε €	**Αριθμός μετοχών**	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	360.000	540.000	540.000
31 Δεκεμβρίου 2022	**360.000**	**540.000**	**540.000**
1 Ιανουαρίου 2023	360.000	540.000	540.000
31 Δεκεμβρίου 2023	**360.000**	**540.000**	**540.000**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2023 ανέρχεται σε €540.000 διαιρούμενο σε 360.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €1,50 η καθεμία.

12. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε €	**Τακτικό αποθεματικο**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2022	180.000	180.000
31 Δεκεμβρίου 2022	**180.000**	**180.000**
1 Ιανουαρίου 2023	180.000	180.000
31 Δεκεμβρίου 2023	**180.000**	**180.000**

Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.4548/2018, άρθρο 158) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετήσιων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φτάσει 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.

13. Δάνεια

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	-	5.245.078
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**-**	**5.245.078**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικό ομολογιακό δάνειο	-	203.740
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**-**	**203.740**
Συνολικός δανεισμός	**-**	**5.448.818**

Η μεταβολή του δανεισμού αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**5.448.819**	**4.672.444**
Αποπληρωμή δανεισμού	(165.000)	(4.741.250)
Αναχρηματοδότηση τραπεζικών ομολογιακών δανείων	-	5.500.000
Τόκος που χρεώθηκε	322.989	177.800
Τόκος που εξοφλήθηκε	(294.899)	(130.089)
Έξοδα έκδοσης δανείων	-	(61.382)
Έξοδα έκδοσης δανείου - απόσβεση	57.445	31.295
Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5 – Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση (σημείωση 15)	(5.369.354)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**-**	**5.448.819**

Κατά την 29.03.2021, ολοκληρώθηκε η αναχρηματοδότηση του ομολογιακού δανείου ύψους €4,9 εκατ. της Εταιρίας, με την Alpha Bank με νέα λήξη στις 30.06.2027. Τον Ιούλιο 2022 η Εταιρία υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Eurobank ποσού €5,5 εκατ., κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor περιόδου 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,80% και διάρκεια 7 έτη. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που πρέπει να ικανοποιούνται είναι: Loan to value < 60% και Debt Service Coverage Ratio > 115%. Οι ετήσιες τακτικές αποπληρωμές κεφαλαίου διαμορφώνονται σε €165 χιλ. για τα πρώτα 3 έτη, €220 χιλ. για τα επόμενα 4 έτη και κατά τη λήξη του δανείου το σύνολο του άληκτου κεφαλαίου ήτοι στο ποσό των €4,1 εκατ. Το κοινό ομολογιακό δάνειο της Εταιρίας είναι εξασφαλισμένο με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, προσημείωση υποθήκης επί του επενδυτικού Ακινήτου (κτίριο γραφείων Cecil) καθώς και με ενεχυρίαση και εκχώρηση επί ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης, τραπεζικών λογαριασμών, ασφαλιστηρίων συμβολαίων και εγγυητικών επιστολών. Παράλληλα, τον Ιούλιο 2022 η Εταιρία, αποπλήρωσε πλήρως το ομολογιακό δάνειο με την Alpha Bank, ενώ την 15/01/2024 η Εταιρία αποπλήρωσε πλήρως και το ομολογιακό δάνειο με την Eurobank S.A. εν όψει της πώλησης του κτιρίου γραφείων CECIL (σημείωση 5).

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	-	156.154
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	592.300
Πάνω από 5 έτη	-	4.496.623
Συνολικός μακροπρόθεσμος δανεισμός	**-**	**5.245.078**

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Προμηθευτές	38.494	19.383
Λοιποί φόροι/τέλη	53.389	44.139
Προκαταβολές πελατών	-	25.881
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	-	24.633
Ληφθείσες εγγυήσεις	8.450	90.280
Λοιπές υποχρεώσεις	23.158	27.527
Σύνολο	**123.491**	**231.843**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Μακροπρόθεσμες	8.450	90.280
Βραχυπρόθεσμες	115.041	141.563
Σύνολο	**123.491**	**231.843**

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

15. Διακοπείσες δραστηριότητες

Το Δεκέμβριο του 2023 η Εταιρία ανακοίνωσε την υπογραφή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου με την εταιρία ΚΟΝΤΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. για την πώληση του βασικού επενδυτικού Ακινήτου της Εταιρίας, του κτιρίου γραφείων Cecil, συνολικής εκμίσθωσης επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ.. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €19,4 εκατ. σε μετρητά και η συναλλαγή ολοκληρώθηκε στις 09.02.2024. Την 31.12.2023 η Εταιρία είχε λάβει προκαταβολή ποσού €1,0 εκατ. για την ανωτέρω συναλλαγή. Η Εταιρία αναμένεται να αναγνωρίσει στο Α' Τρίμηνο 2024 λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €4 εκατ..

Κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρίας την 31.12.2023 ως «Περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζεται το Επενδυτικό Ακίνητο (κτίριο γραφείων Cecil) λογιστικής αξίας €15.150 χιλ. και σχετικά Ενσώματα Πάγια λογιστικής αξίας €151 χιλ., ενώ παράλληλα ως «Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» παρουσιάζονται Δάνεια λογιστικής αξίας €5.369 χιλ. και Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις λογιστικής αξίας €1.084 χιλ.. Επιπλέον παρουσιάζονται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων ως «Κέρδη χρήσης μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες» τα αποτελέσματα της χρήσης που σχετίζονται με το Επενδυτικό Ακίνητο κατεχόμενο προς πώληση.

Παρακάτω παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των διακοπεισών δραστηριοτήτων της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.12.2023 καθώς και την περίοδο 01.01-31.12.2022:

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Πωλήσεις	1.063.682	1.014.862
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	50.000	1.200.000
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(260.546)	(233.464)
Αποσβέσεις	(12.473)	(4.276)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	(15.873)	(1.428)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**824.790**	**1.975.694**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(397.598)	(232.192)
Κέρδη προ φόρων	**427.192**	**1.743.502**
Φόρος εισοδήματος	201.046	-
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	**628.238**	**1.743.502**

16. Πωλήσεις

Τα έσοδα της Εταιρίας ανέρχονται σε €49 χιλ. έναντι €70 χιλ. το 2022 και προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις.

17. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Κοινόχρηστες δαπάνες	(9.835)	(6.275)
Φόροι - τέλη	(13.854)	(14.781)
Ασφάλιστρα	(2.747)	(6.236)
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	(60.000)	(60.000)
μοιβές και έξοδα τεχνικών	-	(341)
Αμοιβές δικηγόρων	-	(460)
Λοιπά έξοδα	(3)	(1.037)
Σύνολο	**(86.439)**	**(89.130)**

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

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(27.404)	(26.090)
Λοιποί φόροι - τέλη	(19.137)	(18.699)
Λοιπά ασφάλιστρα	(573)	(49)
Μισθώσεις μικρής διάρκειας και αξίας	(9.824)	(17.574)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	(389)	(583)
Σύνολο	**(57.327)**	**(62.995)**

19. Χρηματοοικονομικό κόστος

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Χρηματοοικονομικά έσοδα:		
Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	235.877	138.879
Έσοδα τόκων	37.110	-
Σύνολο	**272.987**	**138.879**

20. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2023 σε 22% (2022: 22%).

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 €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Φόρος χρήσης	(17.187)	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 21)	233.346	-
Σύνολο	**216.159**	**-**

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 €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Κέρδη προ φόρων	178.567	1.865.879
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(39.285)	(410.493)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(2.144)	4.861
Φορολογική ζημιά χρήσης που δεν αναγνωρίστηκε σε αναβαλλόμενη φορολογία	248.714	405.632
Συμψηφισμός ζημιών προηγούμενων χρήσεων	8.874	-
Φόροι	**216.159**	**-**

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση του 2011. Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρίας είναι από το 2016 έως το 2021. 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).

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 έως και 2022. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2015 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. Για τη χρήση 2023, ο ειδικός αυτός

έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί εντός του 2024.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 (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 2017 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2023, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Σε συνέχεια της υπ' αριθ. 433/2020 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας και σύμφωνα με σχετικές εγκυκλίους σχετικά με τον χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου να επιβάλει αναλογικά τέλη χαρτοσήμου και ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, διευκρινίστηκε ότι και για διαχειριστικές περιόδους πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του Κ.Φ.Δ., δηλαδή πριν την 01.01.2014, δεν μπορούν να εφαρμοστούν οι γενικές διατάξεις περί παραγραφής του Αστικού Κώδικα, όπως η διάταξη του άρθρου 249 Α.Κ., και κατά συνέπεια ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για επιβολή του οφειλόμενου τέλους χαρτοσήμου και της ειδικής εισφοράς υπέρ ΟΓΑ, ορίζεται κατ' αρχήν σε πέντε έτη, υπολογιζόμενα από το τέλος του έτους εντός του οποίου γεννάται η υποχρέωση καταβολής τους, με δυνατότητα επέκτασης του εν λόγω δικαιώματος σε δέκα έτη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994).

Για χρήσεις μετά την 01.01.2014 εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 36 του Κ.Φ.Δ. με την προθεσμία να ορίζεται καταρχήν στα πέντε έτη.

Η Εταιρία σχηματίζει πρόβλεψη για ανέλεγκτες χρήσεις όταν κρίνεται απαραίτητο έναντι πιθανών πρόσθετων φόρων που μπορεί να επιβληθούν από τις φορολογικές αρχές. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Κατά την 31.12.2023, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

21. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Τα μη συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	437.878	-
	437.878	**-**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	-	-
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(437.878)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(437.878)**	**-**

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω:

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

	Διαφορά αποσβέσεων & κόστους κτήσης	**Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα**	**Προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2023	-	-	-	-
Χρέωση/(πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(639)	(330.100)	(107.139)	(437.878)
31 Δεκεμβρίου 2023	**(639)**	**(330.100)**	**(107.139)**	**(437.878)**

22. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε η νόμιμη ελεγκτική εταιρία κατά το οικονομικό έτος 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	10.000	9.500
Αμοιβές για το ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό	12.000	11.500
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	-	1.250
Σύνολο	**22.000**	**22.250**

23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

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

24. 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 €	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Απαιτήσεις		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση απαιτήσεων από πελάτες	73.632	65.644
	73.632	**65.644**

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη:

Το δάνειο προς την μητρική εταιρία εξυπηρετείται κανονικά. Δεν αναμένονται να προκύψουν ζημιές σε περίπτωση αδυναμίας της εταιρίας LAMDA Energy Investments S.M.S.A. να εκπληρώσει τις δανειακές της υποχρεώσεις γιατί η LAMDA DEVELOPMENT S.A. ως 100% μητρική της τόσο της Εταιρίας όσο και της LAMDA Energy Investments S.M.S.A. προτίθεται να παρέχει μελλοντική χρηματοοικονομική στήριξη στην τελευταία.

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

Ποσά σε €	**1.1.2023 έως 31.12.2023**	**1.1.2022 έως 31.12.2022**
i) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών		
- προς Lamda Development S.A.	160.232	92.264
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	244.277	55.015
	244.277	**147.279**
ii) Αγορές υπηρεσιών:		
- από Lamda Development S.A.	69.824	68.996
	69.824	**68.996**
iii) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις		
Αρχή της χρήσης	3.900.483	4.095.924
Εξόφληση δανείων	(1.300.000)	-
Τόκος που χρεώθηκε	235.877	138.879
Τόκος που εξοφλήθηκε	(235.364)	(334.320)
Τέλος χρήσης	**2.600.996**	**3.900.483**

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

26. Μέρισμα

Στην επερχόμενη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, το διοικητικό συμβούλιο δεν θα προτείνει μέρισμα για τη χρήση του 2023.

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Τον Φεβρουάριο 2024 η Εταιρία ολοκλήρωσε την πώληση του κτιρίου γραφείων Cecil (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ.) στην εταιρία ΚΟΝΤΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €19,4 εκατ. σε μετρητά. Η αξία του επενδυτικού Ακινήτου, βάσει της αποτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή την 30.06.2023, ανερχόταν σε περίπου €15,2 εκατ. Η Εταιρία αναμένεται να αναγνωρίσει στο Α' Τρίμηνο 2024 λογιστικό κέρδος προ φόρων ποσού περίπου €4 εκατ. ως αποτέλεσμα της ανωτέρω συναλλαγής. Επιπλέον, ποσό €5,3 εκατ. περίπου εκ του τιμήματος της συναλλαγής αποπλήρωσε ολοσχερώς το ισόποσο δάνειο (η ονομαστική αξία του δανείου την 31.12.2023), αποπληρώνοντας πλήρως τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρίας.

Μαρούσι, 30 Οκτωβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Δ. ΖΑΦΟΛΙΑΣ	**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Χ. ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ**	**ΜΑΡΙΑ Θ. ΜΑΛΙΑΠΠΗ**
Α.Δ.Τ. ΑΚ205232	**Α.Δ.Τ. ΑΕ 109453**	**ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΗΣ 0016087**