

LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.



***Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου
2012 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
(«ΔΠΧΑ»)***

Γ.Ε.Μ.Η.: 4308101000

(πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε: 48192/01ΑΤ/Β/01/099)

Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρίας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2012:

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η ένατη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2012 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2012.

Κατά την διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2012.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της εταιρίας αφορούν υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου « The Mall Athens» και ανήλθαν σε €35,4 εκ. τη χρήση 2012 έναντι €37,6 εκ. τη προηγούμενη χρήση.

Αποτελέσματα: Η Εταιρία εμφανίζει ζημιές μετά φόρων ύψους €23,5 εκ. τη χρήση 2012 έναντι ζημιών €9,1εκ. τη προηγούμενη χρήση. Ο βασικός λόγος για τη μείωση των κερδών προ φόρων της εταιρίας, είναι ζημιές από μεταβολές στην εύλογη αξία των ακινήτων, που επηρέασαν αρνητικά τα αποτελέσματα της χρήσης κατά το ποσό των €39,6 εκ έναντι ζημιών €25,5 εκ για το έτος 2011.

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

ΜΕΡΙΣΜΑ

Στην ετήσια Γενική Συνέλευση των μετοχών της Εταιρίας που θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης του 2012 θα προταθεί η διανομή μερίσματος ύψους €2.201.184,00 δηλαδή € 0,25 ανά μετοχή.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από μεταβολή της αξίας των ακινήτων. Για την μείωση του κινδύνου των τιμών, η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες για διάρκεια τουλάχιστον 5 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ.

Στην λήξη της διαχειριστικής περιόδου το σύνολο του δανεισμού αφορούσε σε προϊόντα σταθερού επιτοκίου ύψους €225εκ.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καθώς επίσης από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, συμπεριλαμβανόμενων εκκρεμών απαιτήσεων και προκαθορισμένων συναλλαγών.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια. Επίσης εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματα ή άλλες εξασφαλίσεις.

Κατά την 31/12/2012 η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων των πελατών που έχουν υπερβεί τα πιστωτικά τους όρια.

Στην Σημείωση 10 των οικονομικών καταστάσεων απεικονίζεται κατά την ημερομηνία ισολογισμού την συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και ισοδύναμα και τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.

(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.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Για τη χρήση 2013, η στρατηγική της εταιρίας, είναι η βελτίωση της κερδοφορίας του εμπορικού κέντρου “The Mall Athens”.

Μαρούσι, 15 Μαΐου 2013

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΤΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας

«LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.» που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E.» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του κωδ.Ν. 2190/1920.



Χαλάνδρι, 20 Μαΐου 2013

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Πράιςγουοτερχαους Κούπερς

Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λεωφ. Κηφισίας 268, 152 32 Αθήνα

ΑρΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
Α.Μ.ΣΟΕΛ 17701

Περιεχόμενα	Σελίδα
Ισολογισμός	6
Κατάσταση αποτελεσμάτων	7
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	8
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	9
Κατάσταση ταμειακών ροών	10
Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών	11
1. Γενικές πληροφορίες	11
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	11
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	23
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	24
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	25
7. Επενδύσεις σε επιχειρήσεις	25
8. Αναβαλλόμενη φορολογία	26
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	27
10. α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	28
β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	29
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	29
12. Μετοχικό κεφάλαιο	30
13. Λοιπά αποθεματικά	30
14. Δανεισμός	31
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	32
16. Πωλήσεις	32
17. Λοιπά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	33
18. Χρηματοοικονομικό (έξοδα)/έσοδα – καθαρά	33
19. Φόρος εισοδήματος	33
20. Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	34
21. Λειτουργικές ταμειακές ροές	34
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	35
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	35
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	36
25. Μέρισμα	37
26. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	37
27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	38
28. Αναταξινόμηση συγκριτικών στοιχείων	38
29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	38

Ισολογισμός

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	31.12.2012	31.12.2011
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	435.100.000	474.700.000
Ενσώματα πάγια	6	591.402	860.066
Επενδύσεις σε επιχειρήσεις	7	150.000	-
Λοιπές απαιτήσεις	9	42.841.856	9.112.752
		478.683.258	484.672.818
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	6.530.049	8.165.486
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		257.147	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	9.944.317	66.745.328
		16.731.513	74.910.815
Σύνολο ενεργητικού		495.414.772	559.583.633
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	5.194.794	5.194.794
Αποθεματικά υπερ το άρτιο	12	22.049	22.049
Λοιπά αποθεματικά	13	1.769.315	1.769.315
Κέρδη εις νέον		202.422.141	230.451.473
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		209.408.300	237.437.631
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	14	224.284.120	253.811.287
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	49.880.605	56.294.854
Λοιπές υποχρεώσεις	15	1.399.041	1.631.852
		275.563.765	311.737.993
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	10.442.708	10.340.705
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	67.305
		10.442.708	10.408.010
Σύνολο υποχρεώσεων		286.006.473	322.146.003
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		495.414.772	559.583.633

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρίας Lamda Olympia Village A.E. για τη χρήση του 2012 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 15 Μαΐου 2013.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

CHRISTOPHER J. HUXTABLE
ΑΔ 099064444

ΟΔΥΣΣΕΑΣ Ε. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΒ510661

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ130062

ΜΑΡΙΑ Θ. ΜΑΛΙΑΠΠΗ
ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 0016087

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Πωλήσεις	16	35.350.530	37.625.614
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(39.600.000)	(25.500.000)
Λοιπά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(9.913.525)	(8.763.111)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	20	(1.650.869)	(1.407.221)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(15.813.864)	1.955.283
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	346.260	599.484
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(13.392.808)	(13.347.898)
Ζημιές προ φόρων		(28.860.412)	(10.793.132)
Φόρος εισοδήματος	19	5.383.130	1.718.042
Καθαρές ζημιές χρήσης		(23.477.283)	(9.075.090)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Καθαρές ζημιές χρήσης	(23.477.283)	(9.075.090)
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης	(23.477.283)	(9.075.090)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2011		5.194.795	22.049	1.769.315	242.000.694	248.986.852
Συνολικά εισοδήματα:						
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	-	(9.075.090)	(9.075.090)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		-	-	-	(9.075.090)	(9.075.090)
Συναλλαγές με μετόχους:						
Σχηματισμός αποθεματικών		-	-	-	-	-
Μέρισμα για το 2010		-	-	-	(2.474.131)	(2.474.131)
		-	-	-	(2.474.131)	(2.474.131)
31 Δεκεμβρίου 2011		5.194.795	22.049	1.769.315	230.451.473	237.437.631
1 Ιανουαρίου 2012		5.194.795	22.049	1.769.315	230.451.473	237.437.631
Συνολικά εισοδήματα:						
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	-	(23.477.283)	(23.477.283)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα		-	-	-	(23.477.283)	(23.477.283)
Συναλλαγές με μετόχους:						
Μέρισμα για το 2011	25	-	-	-	(4.552.049)	(4.552.049)
		-	-	-	(4.552.049)	(4.552.049)
31 Δεκεμβρίου 2012		5.194.795	22.049	1.769.315	202.422.141	209.408.300

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Κατάσταση ταμειακών ροών

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21	21.944.375	26.525.031
Καταβληθέντες τόκοι		(13.002.601)	(12.905.533)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(1.355.572)	(3.395.108)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		7.586.201	10.224.390
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων	5	(33.568)	(165.785)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		198.404	371.775
Χορήγηση δανείων σε συνδεδεμένα μέρη	9	(29.850.000)	-
Αύξηση συμμετοχών	7	(150.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες		(29.835.164)	205.990
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους		(4.552.049)	(2.474.131)
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(30.000.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(34.552.049)	(2.474.131)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	11	66.745.328	58.789.080
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	9.944.317	66.745.328

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών πληροφοριών.

Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών

1. Γενικές πληροφορίες

Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της LAMDA OLYMPIA VILLAGE ΑΕ (η «Εταιρία»), με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2012, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»).

Η Εταιρία δραστηριοποιείται σχετικά με την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «THE MALL ATHENS».

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ. Κηφισίας 37Α, 15123 Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας είναι www.lamdaolympiavillage.gr. Η Εταιρία ελέγχεται από κοινού από τις εταιρίες Lamda Development ΑΕ με έδρα την Αθήνα και IRENE Property Investment Luxembourg με έδρα το Λουξεμβούργο, οι οποίες κατέχουν το 50% έκαστη του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και ως συνέπεια οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αυτών.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 15 Μαΐου 2013.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές 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 επίδοση και τις ταμειακές της ροές με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδραση τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η ετοιμασία των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές 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 κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωρισθεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωρισθεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία η Εταιρία έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2013

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμισης. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρία θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

ΕΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Αυτή η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για τη λογιστικοποίηση των δαπανών της απομάκρυνσης των στείρων υπερκείμενων («απογύμνωση») κατά το στάδιο της παραγωγής ενός ορυχείου. Βάσει αυτής της διερμηνείας, οι μεταλλευτικές οικονομικές οντότητες πιθανώς να χρειαστεί να διαγράψουν στα αποτελέσματα εις νέον της έναρξης της περιόδου τις ήδη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες απογύμνωσης των ορυχείων οι οποίες δεν μπορούν να αποδοθούν σε ένα αναγνωρίσιμο συστατικό ενός αποθέματος μεταλλεύματος (“ore body”). Η διερμηνεία έχει εφαρμογή μόνο σε δαπάνες υπαίθριων ορυχείων και όχι σε υπόγεια ορυχεία ή σε δραστηριότητες εξόρυξης πετρελαίου και φυσικού αερίου.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Αυτή η τροποποίηση επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην αναγνώριση και επιμέτρηση του κόστους των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και των παροχών εξόδου από την υπηρεσία (κατάργηση της μεθόδου του περιθωρίου), καθώς και στις γνωστοποιήσεις όλων των παροχών σε εργαζομένους. Οι βασικές αλλαγές αφορούν κυρίως στην αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, στην αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας/ περικοπών, στην επιμέτρηση του εξόδου συντάξεων, στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, στο χειρισμό των εξόδων και των φόρων που σχετίζονται με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, καθώς και στη διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο παρέχει εκτεταμένες διευκρινίσεις που υπαγορεύουν τους διαφορετικούς τρόπους κατά τους οποίους μία οικονομική οντότητα (επενδυτής) μπορεί να ελέγχει μία άλλη οικονομική οντότητα (επένδυση). Ο αναθεωρημένος ορισμός του ελέγχου εστιάζει στην ανάγκη να υπάρχει ταυτόχρονα το δικαίωμα (η δυνατότητα να κατευθύνονται οι δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις) και οι μεταβλητές αποδόσεις (θετικές, αρνητικές ή και τα δύο) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος. Τα νέο πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις αναφορικά με συμμετοχικά δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης / πρακτορευομένου.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις» και του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»

Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Ο σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να ορίσει τον λογιστικό χειρισμό αναφορικά με τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες, όπως προκύπτει από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαιρούνται από την ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια εταιρεία επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περίοδο.

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών απευθείας στην καθαρή θέση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των τομέων στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς».

Δεν έχουν εκδοθεί άλλα νέα πρότυπα ή τροποποιήσεις προτύπων, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης.

2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

Οι οικονομικές 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 νόμισμα αποτίμησης βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, το κόστος δανεισμού. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές ενεργής αγοράς, 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 σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους εκτιμητές

και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο 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 επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε 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 ιδίοχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τερμακτό 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 αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

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

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

2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή όταν κριθεί πιο κατάλληλο αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρία 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 αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται.

Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και αναβάθμιση του λογισμικού κεφαλαιοποιούνται. Ο τόκος του δανεισμού που έχει συναφθεί για τη χρηματοδότηση της κατασκευής ενσωμάτων ακινητοποιήσεων κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την ολοκλήρωση της κατασκευής των συγκεκριμένων ενσωμάτων ακινητοποιήσεων μέχρι την έναρξη λειτουργίας τους. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως (Σημείωση 2.15).

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

- Κτίρια	20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 15	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 6	έτη
- Λογισμικό	έως 5	έτη

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

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση 2.7).

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

2.6. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρία έχει ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο, το οποίο γενικά ισχύει όταν τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ 20% και 50% των δικαιωμάτων ψήφου.

Η εταιρία, βάσει της παρ.10 ΔΛΠ 27, δε συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με τη συγγενή της εταιρία LOV Luxembourg SARL, επειδή είναι συγγενής της εταιρίας LAMDA Development S.A και IRENE Property Investment Luxembourg και ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις αυτών.

Οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις λογιστικοποιούνται και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιά απομείωσης.

2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη 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 αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στη χρήση που προκύπτουν.

2.8. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.8.1 Κατηγοριοποίηση

Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία στην οποία θα ενταχθούν των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίας. Η Εταιρία ταξινομεί τα υπάρχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της σε δάνεια και απαιτήσεις.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.8.2 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (δάνεια και απαιτήσεις)

Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία ως αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι τα εξής:

- Σημαντική οικονομική δυσκολία ενός εκδότη ή υπόχρεου
- Αθέτηση ενός συμβολαίου, όπως ανεξόφλητα υπόλοιπα ή υπερημερία τόκων ή αρχικών πληρωμών
- Η Εταιρεία, για οικονομικούς ή νομικούς λόγους που σχετίζονται με την οικονομική δυσκολία του δανειολήπτη, χορηγεί στον δανειολήπτη μία παραχώρηση την οποία ο δανειστής δεν θα πραγματοποιούσε υπό άλλες συνθήκες
- Ο δανειολήπτης δύναται να προχωρήσει σε πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση
- Εμφανή στοιχεία που υποδεικνύουν ότι υπάρχει μία αξιόλογη μείωση στις υπολογισμένες ταμειακές ροές από ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθώς η αρχική αναγνώριση αυτών των στοιχείων, παρά το γεγονός ότι η μείωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ξεχωριστά οικονομικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνει:
 - (α) αρνητικές αλλαγές στην κατάσταση εξόφλησης των δανειοληπτών σε ένα χαρτοφυλάκιο, και
 - (β) εθνικές ή τοπικές οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με αδυναμία εξόφλησης των στοιχείων ενός χαρτοφυλακίου.

Η Εταιρεία πριν προχωρήσει σε οποιαδήποτε απομείωση κρίνει αρχικά αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης.

Για τα δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της τρέχουσας αξίας και της παρούσας αξίας των υπολογισμένων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων μελλοντικών πιστωτικών ζημιών που δεν υφίσταται) προεξοφλημένα με το πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η τρέχουσα αξία του στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν το δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την επιμέτρηση τυχόν ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται βάση συμβολαίου. Ως αποτελεσματική πρακτική, η Εταιρία μπορεί να επιμετρά την απομείωση βάση της εύλογης αξίας ενός εργαλείου χρησιμοποιώντας μια εμφανή τιμή αγοράς.

2.9. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό 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.

2.10. Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Οι διαφορές μεταξύ κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας καταχωρούνται ως ζημίες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιούνται.

Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Χρηματοοικονομικά έξοδα δεν περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως των αποθεμάτων.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης, όπου συντρέχει περίπτωση.

Επενδύσεις σε ακίνητα στα οποία ξεκινάει κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, αναταξινούνται ως αποθέματα, στην λογιστική αξία, κατά την ημερομηνία ισολογισμού.

2.11. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι 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.

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

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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 βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας

εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

2.16. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

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

2.17. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν:

- i. Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων.
- ii. Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης.
- iii. Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα κι αν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων τα οποία, βάσει της καλύτερης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση την ημερομηνία του ισολογισμού (Σημείωση 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.18. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών αλλά και διαχείριση ακινήτων, καθώς και αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα από παροχή υπηρεσιών 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 χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

(β) 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 προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.19. Μισθώσεις

(α) Εταιρία ως μισθωτής

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

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

Η Εταιρία δεν κατείχε χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Εταιρία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.4). Η Σημείωση 2.18 περιγράφει την λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.20. Διανομή μερισμάτων

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από μεταβολή της αξίας των ακινήτων. Για την μείωση του κινδύνου των τιμών, η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες για διάρκεια τουλάχιστον 5 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ.

Στην λήξη της διαχειριστικής περιόδου το σύνολο του δανεισμού αφορούσε σε προϊόντα σταθερού επιτοκίου ύψους €225εκ.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καθώς επίσης από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, συμπεριλαμβανόμενων εκκρεμών απαιτήσεων και προκαθορισμένων συναλλαγών.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια. Επίσης εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματα ή άλλες εξασφαλίσεις.

Κατά την 31/12/2012 η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων των πελατών που έχουν υπερβεί τα πιστωτικά τους όρια.

Στην Σημείωση 10 απεικονίζεται κατά την ημερομηνία ισολογισμού την συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και ισοδύναμα και τους πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.

(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.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε επίπεδο Εταιρίας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Τα ληξιπρόθεσμα εντός 12 μηνών υπόλοιπα εμφανίζονται στην εύλογη αξία εφόσον η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Ποσά σε Ευρώ

31 Δεκεμβρίου 2012

Σύνολο δανείων
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Λιγότερο από 1 έτος Μεταξύ 1 και 2 έτη Μεταξύ 2 και 5 έτη Πάνω από 5 έτη

	-	229.594.198	-	-
	9.882.619	1.399.041	-	-
	9.882.619	230.993.238	-	-

31 Δεκεμβρίου 2011

Σύνολο δανείων
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Λιγότερο από 1 έτος Μεταξύ 1 και 2 έτη Μεταξύ 2 και 5 έτη Πάνω από 5 έτη

	-	12.840.989	260.206.757	-
	9.766.943	1.631.852	-	-
	9.766.943	14.472.841	260.206.757	-

3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους. Οι μέθοδοι που η Εταιρία δύναται να χρησιμοποιήσει προκειμένου να διατηρήσει την κεφαλαιακή της διάρθρωσή είναι να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα απασχολούμενα κεφάλαια με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα».

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Σύνολο δανείων (Σημ. 14)	224.284.120	253.811.287
Μειον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (Σημ. 11)	-9.944.317	-66.745.328
Καθαρός Δανεισμός	214.339.803	187.065.959
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	209.408.300	237.437.631
Συνολικά κεφάλαια	423.748.103	424.503.590
Συντελεστής Μόχλευσης	51%	44%

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως

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

4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξοφλησης ταμειακών ροών μεταβάλλονταν κατά $\pm 0,25$ ποσοστιαίες μονάδες, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα μεταβάλλονταν κατά $\pm \text{€}19,5\text{εκ.}$ περίπου.

Αντίστοιχα, εάν τα έσοδα από τις επενδύσεις σε ακίνητα - εμπορικά κέντρα μεταβληθούν κατά $\pm \text{€}1\text{εκ.}$ ανά εμπορικό κέντρο, η λογιστική αξία του μεριδίου των επενδύσεων σε ακίνητα που αναλογεί στην εταιρία, θα μεταβάλλονταν κατά $\pm \text{€}17,5\text{εκ.}$ περίπου.

β. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Η Εταιρία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρίας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

γ. Φόρος εισοδήματος

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

δ. Λοιπά θέματα

- Όπως αναφέρεται κα στη σημείωση 23 στην Εταιρία LAMDA OLYMPIA VILLAGE AE έχει επιβληθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτων ύψους περίπου $\text{€}13\text{εκ.}$ Η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι η επιβολή του φόρου μεταβίβασης είναι αβάσιμη εξαιτίας των ειδικών διατάξεων του νόμου περί Ολυμπιακών έργων.

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

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
1 Ιανουαρίου	474.700.000	500.200.000
Μεταβολές εύλογης αξίας	(39.600.000)	(25.500.000)
31 Δεκεμβρίου	435.100.000	474.700.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν σε κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Επί του ακινήτου The Mall Athens, υφίστανται βάρη και προσημειώσεις ύψους € 336.000.000 για την εξασφάλιση τραπεζικών δανείων (Σημείωση 14).

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα & μηχαν/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2011	79.500	759.941	1.854.802	27.915	2.722.158
Προσθήκες	-	-	165.785	-	165.785
31 Δεκεμβρίου 2011	79.500	759.941	2.020.587	27.915	2.887.943
1 Ιανουαρίου 2012	79.500	759.941	2.020.587	27.915	2.887.943
Προσθήκες	-	-	33.568	-	33.568
31 Δεκεμβρίου 2012	79.500	759.941	2.054.155	27.915	2.921.510
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2011	(10.931)	(393.387)	(1.293.735)	(15.312)	(1.713.364)
Αποσβέσεις περιόδου	(3.975)	(91.193)	(213.438)	(5.907)	(314.513)
31 Δεκεμβρίου 2011	(14.906)	(484.580)	(1.507.173)	(21.218)	(2.027.877)
1 Ιανουαρίου 2012	(14.906)	(484.580)	(1.507.173)	(21.218)	(2.027.877)
Αποσβέσεις περιόδου	(3.975)	(91.193)	(202.844)	(4.219)	(302.231)
31 Δεκεμβρίου 2012	(18.881)	(575.773)	(1.710.017)	(25.437)	(2.330.108)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2011	64.594	275.361	513.414	6.696	860.066
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2012	60.619	184.168	344.138	2.478	591.402

7. Επενδύσεις σε επιχειρήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Υπόλοιπο έναρξης	-	-
Προσθήκες	150.000	
Υπόλοιπο τέλους	150.000	-

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για συνδεδεμένες επιχειρήσεις:

Επωνυμία	Κόστος	Απομείωση	Αξία Ισολογισμού	Χώρα εγκατάστασης	Ποσοστό συμμετοχής
Ποσά σε Ευρώ					
LOV LUXEMBOURG SARL	150.000	-	150.000	Λουξεμβούργο	50,0%
	150.000	-	150.000		

Εντός του έτους 2012, η Εταιρία συμμετείχε κατά 50% στην σύσταση της εταιρίας LOV Luxembourg SARL, καταβάλλοντας το ποσό των €150χιλ.

8. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(50.467.016)	(56.755.195)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	586.411	460.341
	(49.880.605)	(56.294.854)

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

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	(56.294.854)	(59.703.303)
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 19)	6.414.250	3.408.449
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	(49.880.605)	(56.294.854)

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Μεταβολές Εύλογης Αξίας			Σύνολο
	Διαφορά αποσβέσεων	Επενδύσεων σε Ακίνητα	Λοιπά	
1 Ιανουαρίου 2011	9.413.385	50.011.630	709.852	60.134.867
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.737.163	(5.100.000)	(16.835)	(3.379.672)
31 Δεκεμβρίου 2011	11.150.549	44.911.630	693.017	56.755.195
1 Ιανουαρίου 2012	11.150.549	44.911.630	693.017	56.755.195
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.737.163	(7.920.000)	(105.343)	(6.288.179)
31 Δεκεμβρίου 2012	12.887.712	36.991.630	587.674	50.467.016

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

(Ποσά σε Εύρω)	Προβλέψεις απαιτήσεων	Επισφαλείς απαιτήσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2011	127.267	304.297	431.564
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	28.777	28.777
31 Δεκεμβρίου 2011	127.267	333.073	460.341
1 Ιανουαρίου 2012	127.267	333.073	460.341
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	126.070	126.070
31 Δεκεμβρίου 2012	127.267	459.144	586.411

Σύμφωνα με τον νέο φορολογικό νόμο 4110/2013, ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων που εδρεύουν στην Ελλάδα αυξήθηκε από 20% σε 26% για τις χρήσεις που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2013. Μια τέτοια μεταβολή στο φορολογικό συντελεστή εκτιμάται ότι θα επιφέρει αύξηση της αναβαλλόμενης υποχρέωσης για την Εταιρία κατά €14,9εκ.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Πελάτες	7.417.359	7.345.581
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(2.295.720)	(1.665.368)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	5.121.640	5.680.213
Φόρος μεταβίβασης ακινήτων ^(α)	13.390.447	10.466.059
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24) ^(β)	29.999.250	-
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	55.234	54.550
Απομείωση μακροπροθεσμων απαιτήσεων	(638.484)	(584.602)
Έσοδα τόκων εισπρακτέα	-	204.526
Έξοδα επόμενων χρήσεων	374.781	408.907
Λοιπές απαιτήσεις	1.069.037	1.048.585
Σύνολο	49.371.904	17.278.239
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	42.841.856	9.112.752
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.530.049	8.165.486
Σύνολο	49.371.904	17.278.239

(α) Η εταιρεία έχει προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια καθώς η Διοίκηση εκτιμά ότι η επιβολή του φόρου μεταβίβασης είναι αβάσιμη εξαιτίας των ειδικών διατάξεων του νόμου περί Ολυμπιακών έργων. Σύμφωνα με την γνώμη των νομικών συμβούλων της Εταιρίας θα επιτευχθεί η επιστροφή ποσού €13,4 εκ. και κατά συνέπεια για το ποσό έχει καταχωρηθεί ισόποση απαίτηση.

(β) Η εταιρεία κατά την διάρκεια του έτους χορήγησε δάνειο στην συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL, ύψους €29,9 εκ. Το επιτόκιο είναι 4,5% σταθερό και το κεφάλαιο αποπληρώνεται ολοσχερώς το 2017.

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

Οι μεταβολές των προβλέψεων επισφαλών πελατών έχουν ως εξής:

	31.12.2012	31.12.2011
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	1.665.367	1.679.966
Σχηματισμός προβλέψεων επισφαλών πελατών (σημ 17)	813.057	345.147
Διαγραφές	(182.705)	(359.746)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	2.295.720	1.665.367

10. α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2012 (Ποσά σε Ευρώ)	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Ενεργητικού		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6.530.049	6.530.049
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.944.317	9.944.317
Σύνολο	16.474.365	16.474.365

31 Δεκεμβρίου 2012 (Ποσά σε Ευρώ)	Λοιπά Χρηματοοικονομικά νομικά	Σύνολο
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	224.284.120	224.284.120
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	11.281.659	11.281.659
Σύνολο	235.565.779	235.565.779

31 Δεκεμβρίου 2011 (Ποσά σε Ευρώ)	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Ενεργητικού		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8.165.486	8.165.486
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	66.745.328	66.745.328
Σύνολο	74.910.815	74.910.815

31 Δεκεμβρίου 2011 (Ποσά σε Ευρώ)	Λοιπά Χρηματοοικονομικά	
	νομικά	Σύνολο
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	253.811.287	253.811.287
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα)	11.398.795	11.398.795
Σύνολο	265.210.082	265.210.082

β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η πιστοληπτική ικανότητα των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που δεν έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί μπορούν να επιμετρηθούν χρησιμοποιώντας εξωτερικούς δείκτες πιστοληπτικής ικανότητας (εφόσον είναι διαθέσιμοι) ή με βάση ιστορικές πληροφορίες των συναλλασσόμενων:

Πελάτες

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες στις 31 Δεκεμβρίου 2012 αφορούν στο σύνολο τους ποσά εισπρακτέα από τους καταστηματαρχες του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Εξαιρέση αποτελούν οι θυγατρικές εταιρίες του ομίλου Eurobank και HSBC Bank PLC, των οποίων η αξιολόγηση με βάση την κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας ανέρχεται σε Caa2 (2011: Caa2) και Aa3 (2011:Aa2). Οι όμιλοι Eurobank Ergasias και HSBC Bank PLC αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, όπως παρουσιάζεται και στην σημείωση 24 και οι απαιτήσεις της εταιρίας από αυτές κατά την 31/12/2012 αφορούν απαιτήσεις από την ενοικίαση καταστημάτων του εμπορικού κέντρου. Οι πελάτες της εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση αποτελούν εμπόρους και ιδιώτες πελάτες βάση συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:

Τραπεζικός Οργανισμός	Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας	31.12.2012	31.12.2011
Eurobank Ergasias	Caa2	403.017	506.617
HSBC Bank	Aa3	9.351.100	65.960.612
		9.754.117	66.467.228

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο καθώς και σε λογαριασμούς ύψεως.

Κανένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού δεν έχει επαναπροσδιοριστεί κατά την διάρκεια της προηγούμενης χρήσης.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Διαθέσιμα στο ταμείο	190.200	278.100
Διαθέσιμα σε τράπεζες	9.754.117	66.467.228
Σύνολο	9.944.317	66.745.328

Η σημαντική μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα της εταιρίας οφείλεται στην αποπληρωμή του ομολογιακού δάνειου κατά €30εκ στην τράπεζα HSBC Bank plc (σημ. 14) καθώς και στην χορήγηση δανείου ύψους €29,9εκ στην κατά 50% συνδεδεμένη εταιρία LOV Luxembourg SARL (σημ.9).

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

Η Εταιρία εμφανίζει αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από τα ταμειακά και τραπεζικά υπόλοιπα λόγω του γεγονότος ότι τα συγκεκριμένα υπόλοιπα είναι κατατεθειμένα σε ποσοστά που ξεπερνούν το 10% του συνόλου των διαθεσίμων σε δύο διαφορετικές τράπεζες. Εντούτοις παρόλο που υπάρχει συγκέντρωση σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που επηρεάζονται από το PSI, η διοίκηση της Εταιρίας πιστεύει ότι ο εν λόγω κίνδυνος είναι διαχειριστικός.

Το μεγαλύτερο μέρος των τραπεζικών διαθεσίμων είναι κατατεθειμένα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ 24).

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Ποσά σε Ευρώ	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2011	8.804.736	5.194.794	22.049	5.216.843
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2011	8.804.736	5.194.794	22.049	5.216.843
1 Ιανουαρίου 2012	8.804.736	5.194.794	22.049	5.216.843
Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2012	8.804.736	5.194.794	22.049	5.216.843

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε €5.194.794 διαιρούμενο σε 8.804.736 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €0,59 η κάθε μια.

13. Λοιπά αποθεματικά

Ποσά σε Ευρώ	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2011	1.731.598	37.717	1.769.315
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2011	1.731.598	37.717	1.769.315
1 Ιανουαρίου 2012	1.731.598	37.717	1.769.315
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2012	1.731.598	37.717	1.769.315

(α) Τακτικό αποθεματικό

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

(β) Ειδικά και έκτακτα αποθεματικά

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

14. Δανεισμός

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακός δανεισμός	224.284.120	253.811.287
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	224.284.120	253.811.287
Συνολικός δανεισμός	224.284.120	253.811.287

Οι μεταβολές του δανεισμού αναλύονται ως εξής:

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	253.363.612	
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων - απόσβεση	447.675	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011	253.811.287	
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	253.811.287	
Ομολογιακός δανεισμός	(30.000.000)	
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων - απόσβεση	472.832	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	224.284.120	

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Μεταξύ 1 και 2 ετών	225.000.000	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	255.000.000
	225.000.000	255.000.000

Τον Νοέμβριο του 2012 διεξήχθη πρόωρη μερική αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου με την HSBC Bank plc κατά €30 εκατ.

Το μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο των € 225εκ. (υπόλοιπο 31/12/2011: €255 εκ.) που έχει συνάψει η Εταιρία με την HSBC Bank plc πρέπει να πληρεί τους 2 ακόλουθους χρηματοοικονομικούς δείκτες (financial covenants):

α) Το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) για τα πρώτα 5 χρόνια να μην υπερβαίνει το 70%. Επιπρόσθετα, μετά την πάροδο 5 ετών από την ημερομηνία έκδοσης και μέχρι της ημερομηνίας λήξης του δανείου ο δείκτης θα πρέπει να μην υπερβαίνει το 68,2%.

β) Το Interest Cover Ratio να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 125%. Ο δείκτης προκύπτει από την διαίρεση των καθαρών μισθωμάτων του τρίμηνου με τα χρηματοοικονομικά έξοδα του τριμήνου (τα σχετιζόμενα με το δάνειο). Ο

συγκεκριμένος δείκτης αποτελεί ένδειξη για την καλή εξυπηρέτηση των τόκων του δανείου και ο υπολογισμός γίνεται τόσο για το τελευταίο τρίμηνο (πραγματικά στοιχεία), όσο και τα επόμενα τέσσερα τρίμηνα (πρόβλεψη).

Κατά τις 31/12/2012 και 31/12/2011 η Εταιρία είχε συμμορφωθεί με τους παραπάνω δείκτες δανεισμού.

Η τρέχουσα αξία των δανείων της εταιρίας με σταθερό επιτόκιο στο τέλος της χρήσης ανέρχεται σε €225 εκ. ενώ η εύλογη αξία ανέρχεται σε €213,2εκ. (31/12/2011 : τρέχουσα αξία € 255εκ., εύλογη αξία € 238,8εκ.). Για τον υπολογισμό των ευλόγων αξιών των σταθερών δανείων που χρησιμοποιήθηκε ως προεξοφλητικό επιτόκιο είναι το Euribor 3μηνων, ήτοι 0,186% που ίσχυε στις 31/12/2012 (31/12/2011: 1,343%).

Τα δάνεια είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες και προσημειώσεις επί των οικοπέδων και κτιρίων της Εταιρίας (Σημείωση 5).

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρίας προέρχεται από συνδεδεμένα μέρη (Σημ.24).

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Προμηθευτές	2.374.444	1.494.936
Προκαταβολές πελατών	132.157	238.731
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	1.542.079	1.772.537
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιτοί φόροι/ τέλη	560.089	573.762
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	578.251	817.334
Τόκοι πληρωτέοι	1.955.638	2.146.028
Υποχρεώσεις για ανάπτυξη ακινήτων και αγορά αποθεμάτων	3.297.376	3.297.376
Εγγυήσεις πελατών εμπορικού κέντρου	1.399.041	1.631.852
Λοιπές υποχρεώσεις	2.674	-
Σύνολο	11.841.749	11.972.557

Οι εύλογες αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

	31.12.2012	31.12.2011
Μακροπρόθεσμες	1.399.041	1.631.852
Βραχυπρόθεσμες	10.442.708	10.340.705
Σύνολο	11.841.749	11.972.557

16. Πωλήσεις

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Υπηρεσίες εκμετάλλευσης εμπορικού κέντρου	31.401.731	33.301.339
Έσοδα εκμετάλλευσης παρκινγκ	3.948.798	4.324.276
Σύνολο Εσόδων	35.350.530	37.625.614

Τα συνολικά μεταβλητά (ενδεχόμενα) ανταλλάγματα για το έτος 2012 ήταν € 1.069.872 και € 1.407.867 για το έτος 2011.

17. Λοιπά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Κοινόχρηστες δαπάνες εμπορικού κέντρου	3.538.664	1.974.349
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	575.690	408.783
Έξοδα λειτουργίας πάρκινγκ	1.309.809	1.419.990
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	1.769.550	1.949.010
Αμοιβές παροχής οικονομικοδικονομικών υπηρεσιών	141.301	136.129
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	307.703	371.098
Ασφάλιστρα	443.692	508.992
Αμοιβές δικηγόρων	93.894	143.961
Μεσιτείες	650.944	351.625
Επισφαλείς απαιτήσεις (σημ 9)	813.057	345.147
Επισκευές και συντηρήσεις	62.623	886.226
Λοιπά έξοδα	206.599	267.800
	9.913.525	8.763.111

18. Χρηματοοικονομικό (έξοδα)/έσοδα – καθαρά

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Έξοδα τόκων		
- Τόκοι δανειών	(12.689.919)	(12.840.989)
- Λοιπα έξοδα	(176.175)	(7.841)
- Εξόδων έκδοσης δανείων (Σημ. 14)	(472.832)	(447.675)
	(13.338.926)	(13.296.506)
Αντίστροφη απομείωσης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων (Σημ. 9)	(53.882)	(51.393)
Έσοδα τόκων δανείων σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	149.250	-
Έσοδα τόκων	197.010	599.484
Σύνολο	(13.046.548)	(12.748.414)

19. Φόρος εισοδήματος

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Φόρος χρήσης και διαφορές φορολογικού ελέγχου	(1.031.120)	(1.690.407)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 8)	6.414.250	3.408.449
Σύνολο	5.383.130	1.718.042

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

Ποσά σε Ευρώ	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Ζημιές προ φόρων	(28.860.412)	(10.793.132)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές (2012-2011: 20%)	5.772.082	2.158.626
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(63.732)	(48.583)
Συμπληρωματικός φόρος	(161.037)	(189.633)
Λοιποί φόροι μη συμψηφιζόμενοι	(164.184)	(202.368)
Φόροι	5.383.130	1.718.042

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

	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Φόροι -τέλη (ΕΤΑΚ - ΕΕΤΗΔΕ)	(827.769)	(851.738)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	(302.231)	(314.513)
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	(316.890)	(35.795)
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	(8.076)	(7.737)
Λοιπά έξοδα	(195.903)	(197.438)
	(1.650.869)	(1.407.221)

21. Λειτουργικές ταμειακές ροές

Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Ζημιές χρήσης		(23.477.283)	(9.075.090)
Προσαρμογές για:			
Φόρο	19	(5.383.130)	(1.718.042)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	6	302.231	314.513
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	9	813.057	345.147
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	(143.128)	(548.091)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	13.338.926	13.296.506
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	39.600.000	25.500.000
		25.050.673	28.114.942
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:			
Αύξηση απαιτήσεων		(3.165.881)	(1.667.534)
Αύξηση υποχρεώσεων		59.582	77.622
		(3.106.299)	(1.589.912)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		21.944.375	26.525.031

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

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

Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων

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

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Έως 1 έτος	8.301	8.076
Από 1-5 έτη	33.204	32.304
Περισσότερα από 5 έτη	24.903	32.304
	66.408	72.684

Το σύνολο των υποχρεώσεων για λειτουργικές μισθώσεις αφορά το ενοίκιο των γραφείων της έδρας της εταιρίας στο Μαρούσι σε κτίριο της συνδεδεμένη εταιρία LAMDA Δομή ΑΕ.

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

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς πελάτες	18.173.997	17.572.027
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσως συμβάσεων με πελάτες	2.052.898	2.062.463
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα & Κτίρια	336.000.000	336.000.000
	356.226.895	355.634.490

Εκτός των ανωτέρω υπάρχουν και τα εξής συγκεκριμένα θέματα:

- Στην εταιρία «LAMDA OlympiaVillage ΑΕ» (πρώην ΔΗ.ΜΕ.ΠΑ) έχει επιβληθεί φόρος μεταβίβασης ακινήτων ύψους περίπου €10,1εκ. Η εταιρία έχει προσφύγει στα διοικητικά δικαστήρια καταβάλλοντας κατά τη διάρκεια του 2005 ποσό περίπου €836χιλ., €146χιλ. κατά τη διάρκεια του 2006 και €27χιλ. κατά το 2007. Από τις 41 προσφυγές που έχουν ασκηθεί, οκτώ (8) συνολικού ποσού €5,1εκ., έχουν γίνει δεκτές, μία (1), ποσού €100χιλ., έχει γίνει εν μέρει δεκτή, τριάντα μία (31) έχουν απορριφθεί και μίας (1) εκκρεμεί η έκδοση απόφασης. Μετά την απόρριψη των τελευταίων αυτών προσφυγών στον πρώτο βαθμό η εταιρία υποχρεώθηκε να καταβάλει το 2012 ακόμη €2.9εκ. (το οποίο περιλαμβάνεται στις Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες). Για όλες τις προσφυγές που έχουν απορριφθεί ή έχουν γίνει εν μέρει δεκτές έχουν ασκηθεί ή επίκειται να ασκηθούν εφέσεις από την εταιρία (πλην μιας, όπου λόγω ποσού δεν χωρεί έφεση). Αν η έκβαση της υπόθεσης είναι αρνητική, βάσει της συμφωνίας πώλησης μετοχών μεταξύ του Δήμου Αμαρουσίου και της μητρικής της εταιρίας Lamda Development ΑΕ, η συνολική υποχρέωση θα βαρύνει το Δήμο, αφού αφορά σε μεταβιβάσεις ακινήτων πριν την ημερομηνία αγοράς από την Εταιρία των μετοχών της Lamda Olympia Village ΑΕ.
- Περαιτέρω, εκκρεμούν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) συνολικά πέντε (5) αιτήσεις ακυρώσεως της Εταιρίας που αφορούν στην περιοχή επί της οποίας ανεγέρθη το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου και το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Ειδικότερα: Η πρώτη εξ αυτών εκδικάστηκε στις 03.05.2006 και εκδόθηκε η με αριθμό 391/2008 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια

του ΣτΕ. Μετά από διαδοχικές αναβολές, η συζήτηση έλαβε χώρα στις 05.03.2010 και στις 16.12.2010 εκδόθηκε η με αρ. 4076/2010 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, με την οποία αποφασίσθηκε η αναβολή της εκδίκασης της υπό εξέταση αίτησης ακύρωσης έως την έκδοση απόφασης από το ΔΕΕ επί άλλης υπόθεσης, στην οποία εγείρονται - κατά την κρίση του ΣτΕ- παρόμοια νομικά θέματα με αυτά της υπό εξέταση αίτησης ακύρωσης. Μετά από την έκδοση της απόφασης του ΔΕΕ τον Οκτώβριο του 2011, η συζήτηση της επίμαχης αίτησης ακύρωσης ορίστηκε για τις 05.04.2013, μετά από αναβολές στις 11.01.2013 και 01.03.2013. Η συζήτηση της δεύτερης αίτησης ακύρωσης έχει οριστεί - μετά από αναβολές - για τις 02.10.2013, ενώ η συζήτηση των υπολοίπων τριών αιτήσεων έχει οριστεί για τις 04.06.2013, επίσης μετά από διαδοχικές αναβολές. Η έκβαση των υποθέσεων που αφορούν στη δεύτερη, τρίτη, τέταρτη και πέμπτη αίτηση ακύρωσης εξαρτάται εν πολλοίς από το περιεχόμενο της απόφασης που θα εκδοθεί από την Ολομέλεια του ΣτΕ επί της πρώτης αίτησης.

- Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2008 έως και 2010 και κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας δεν έχουν καταστεί οριστικές. Η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από προσθετούς φόρους σχετικά με τις ανέλεγκτες χρήσεις πέρα αυτών για τις οποίες έχει ήδη σχηματιστεί πρόβλεψη (Σημ. 8).

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρίας, δηλαδή η Lamda Development ΑΕ και η IRERE Property Investment Luxembourg. Επιπλέον συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται και οι όμιλοι Lamda Development, Eurobank Ergasias και HBSC Bank plc. Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
i) Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών		
- προς Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	346.264	257.328
	346.264	257.328
ii) Αγορές υπηρεσιών		
- από Μετόχους	149.377	143.866
- από Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	4.112.522	4.014.016
	4.261.900	4.157.881
iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών		
<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	31.12.2012	31.12.2011
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 9):		
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	55.234	54.550
	55.234	54.550
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 15):		
-Μετόχους	45.106	-
-Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.496.973	1.772.537
	1.542.079	1.772.537

iv) Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις:	31.12.2012	31.12.2011
Αρχή του έτους	-	-
Δάνεια χορηγηθέντα	29.850.000	-
Τόκος που πιστώθηκε	149.250	-
Τέλος έτους	29.999.250	-

v) Δάνεια από συνδεδεμένες επιχειρήσεις:	31.12.2012	31.12.2011
Αρχή του έτους	257.146.028	257.216.390
Αποπληρωμή δανείων	(30.000.000)	-
Τόκος που χρεώθηκε	12.689.919	12.840.989
Τόκος που εξοφλήθηκε	(12.880.309)	(12.911.350)
Τέλος έτους	226.955.638	257.146.028

vi) Τραπεζικές καταθέσεις σε συνδεδεμένα μέρη	31.12.2012	31.12.2011
	9.754.117	66.467.228

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

25. Μέρισμα

Στην ετήσια Γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που πραγματοποιήθηκε στις 29/06/2012, εγκρίθηκε και διανεμήθηκε μέρισμα ύψους € 4.552.048,51 για την χρήση 2011, το οποίο και καταβλήθηκε στις 07/09/2012.

Το διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της εταιρείας για την χρήση του 2012 ύψους €2.201.184 δηλαδή € 0,25 ανά μετοχή.

26. Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης και Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο μέχρι τη δέκατη μέρα του έβδομου μήνα μετά το τέλος της διαχειριστικής χρήσης. Το Υπουργείο Οικονομικών θα επιλέξει δείγμα εταιρειών τουλάχιστον της τάξης του 9% για έλεγχο από τις αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες του Υπουργείου. Ο έλεγχος αυτός θα πρέπει να ολοκληρωθεί σε διάστημα όχι αργότερο των δεκαοκτώ μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2008 έως και 2010. Για τη χρήση 2011, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την PricewaterhouseCoopers A.E. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» έχει εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έσοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου.

Για τη χρήση 2012 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές

υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, κατά το χρόνο που αυτές θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν.

27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε, κατά το οικονομικό έτος 2012 και 2011, η νόμιμη ελεγκτική εταιρία αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
Ελεγκτικές υπηρεσίες	34.200	33.950
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	44.500	-
Λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	12.270	1.415
	<u>90.970</u>	<u>35.365</u>

28. Αναταξινόμηση συγκριτικών στοιχείων

Μέρος των λοιπών απαιτήσεων του 2011 έχουν αναταξινομηθεί προκειμένου να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα στοιχεία του 2012.

29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.