



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ

2016

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2016

Περιεχόμενα

	<u>Σελίδα</u>
1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	1
2. ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	2
3. ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ	3 – 5
4. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	6
5. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7 – 14
6. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ	15 – 22
7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	23
8. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	24
9. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	25
10. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	26
11. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	27
12. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	28
13. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	29
14. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	30
15. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	31
16. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	32 – 79

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι Επαγγελματικοί Σύμβουλοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Σύμβουλοι

Ιωάννης Κυριακόπουλος	Πρόεδρος
Γιώργος Παπαϊωάννου	Αντιπρόεδρος
Δημήτρης Βούκας	Σύμβουλος
Γιώργος Μάντακας	Σύμβουλος (παραιτήθηκε στις 3 Απριλίου 2017)
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	Σύμβουλος
Μάριος Σαββίδης	Σύμβουλος (παραιτήθηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2017)

Γραμματέας

Γιώργος Παπαγεωργίου (παραιτήθηκε στις 7 Μαρτίου 2017)

Γενικός Διευθυντής

Μακάριος Χαραλαμπίδης

Εγγεγραμμένο Γραφείο

25^{ης} Μαρτίου 20, Γραφείο 101
2408 Έγκωμη
Λευκωσία

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

PricewaterhouseCoopers Limited
Julia House
Οδός Θεμιστοκλή Δέρβη 3
1066 Λευκωσία

Νομικοί Σύμβουλοι

A. Τριανταφυλλίδης & Υιοί Δ.Ε.Π.Ε.
Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου III 2-4
5^{ος} και 9^{ος} Όροφος
1505 Λευκωσία

Τραπεζίτες

Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στο Ευγορα Plaza Hotel, Αλκαίου 13, Έγκωμη, Λευκωσία, στις 9 Ιουνίου 2017, στις 5:00 μ.μ.

Ημερήσια Διάταξη

1. Εξέταση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Οικονομικών Καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016.
2. Επανεκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κ.κ. Γιώργου Παπαϊωάννου, Δημήτρη Βούκα και εκλογή του κ. Ηλία Τρίγκα.
3. Καθορισμός της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Όπως και τον προηγούμενο χρόνο τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται με εξαίρεση την κα Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αμοιβή της κας Σοφίας Πασχαλίδου Μιλτιάδου θα είναι €3.000 ετησίως, πλέον €100 ανά συνεδρία που θα παρίσταται.
4. Επαναδιορισμός των ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Limited και εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου για καθορισμό της αμοιβής τους.

Κάθε μέλος που δικαιούται να παρευρίσκεται και να ψηφίζει στη Συνέλευση, δικαιούται να διορίσει αντιπρόσωπο για να παρευρεθεί και να ψηφίζει εκ μέρους του. Δεν είναι απαραίτητο ο αντιπρόσωπος να είναι μέτοχος της Εταιρείας. Το πληρεξούσιο έγγραφο διορισμού αντιπροσώπου πρέπει να κατατεθεί στο Εγγεγραμμένο Γραφείο της Εταιρείας, 25^{ης} Μαρτίου Αρ. 20, 2408 Έγκωμη, Λευκωσία, τουλάχιστον 48 ώρες πριν από την καθορισμένη για τη Συνέλευση ώρα.



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 10 Απριλίου 2017

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος και δεν υπήρχαν ουσιώδη γεγονότα και συναλλαγές που έλαβαν χώρα κατά το 2016, πέραν των συνήθων εργασιών του Συγκροτήματος, όπως επίσης δεν υπάρχουν μη επαναλαμβανόμενες ή έκτακτες δραστηριότητες.

Η αγορά ακινήτων κατά το 2016 παρουσίασε σημάδια σταθεροποίησης με αρκετούς δείκτες του κατασκευαστικού τομέα να καταδεικνύουν αύξηση στη δραστηριότητα, ενώ παρατηρήθηκε και αύξηση στα αγοραπωλητήρια έγγραφα που κατατίθενται στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η ζήτηση για ακίνητα παρουσίασε έστω μικρή ανοδική πορεία, κάτι που συνέβαλε στη συγκράτηση της πτώσης των τιμών. Παρά το ότι η αγορά ακινήτων κατά το 2016 βελτιώθηκε σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2015, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, η διάθεση ρευστότητας και η ανεργία είναι προβλήματα που συνεχίζουν να επηρεάζουν άμεσα το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον και απαιτούν χρόνο και συστηματική προσπάθεια για την επίλυση τους, ενώ η επίδραση στη κτηματαγορά από την εφαρμογή των νομοθεσιών περί εκποιήσεων εκ μέρους των Πιστωτικών Ιδρυμάτων είναι άγνωστη ακόμη.

Ο κύκλος εργασιών του Συγκροτήματος, ο οποίος κυρίως προέρχεται από την παροχή υπηρεσιών Real Estate, παρουσιάζει σημαντική αύξηση 74%, από €158.186 την αντίστοιχη περίοδο του 2015 σε €275.787. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, παρά τα σημάδια σταθεροποίησης και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στην ανάπτυξη ακινήτων. Τα δύο εναπομείναντα ακίνητα στην Αλαμινό και Μαρώνι συνεχίζουν να παραμένουν διαθέσιμα προς πώληση.

Τα ελεγμένα ενοποιημένα αποτελέσματα του 2016 παρουσιάζουν ζημιά πριν την φορολογία €256.830 σε σύγκριση με ζημιά €223.543 κατά την αντίστοιχη περίοδο 2015. Στα αποτελέσματα περιλαμβάνονται απομειώσεις ακινήτων από επανεκτιμήσεις €25.000 (2015: €150.000). Εξαιρουμένου του μεριδίου (ζημιάς) της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ ύψους €5 χιλ., όπου δεν υπήρξε διαφοροποίηση στη αξία του ακινήτου της συνδεδεμένης εταιρείας (2015: μερίδιο κέρδους €284 χιλ.), η ζημιά πριν τη φορολογία μειώθηκε κατά 50% περίπου, από €507 χιλ. το 2015 σε €252 χιλ.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα αυξήθηκαν και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας μειώθηκαν σημαντικά για μια ακόμη συνεχή χρονιά.

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν σε ενοποιημένη βάση την 31 Δεκεμβρίου 2016 σε €10.772.535 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €2,24 ανά μετοχή. Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας στις 31/12/2016 ήταν €0,30.

Στον τομέα εργασιών και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στον κατασκευαστικό τομέα ανάπτυξης ακινήτων, συνεχίζεται ο περιορισμός των εργασιών της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους και επεκτείνει την παροχή υπηρεσιών και σε τρίτους εκτός της Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ. Με την Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ η Εταιρεία ευρίσκεται σε στενή συνεργασία και είναι σύμβουλος της για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και κατασκευές, καθώς επίσης είναι ο διαχειριστής των ιδιόκτητων ακινήτων της.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ², στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του κτήματος, προωθείται η έκδοση των Αδειών Διαχωρισμού για τις κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου προς έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνία Διανομής ορίστηκε η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων το 2016 για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία του μεριδίου που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στο κτήμα.

Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον παρουσιάζει σημάδια βελτίωσης, ενώ το γεγονός ότι οι Τράπεζες έχουν ανακεφαλαιωθεί και είναι πλέον σε θέση να προσφέρουν καινούργια χρηματοδότηση στην αγορά προβλέπεται να είναι θετικό για το 2017. Το ενδιαφέρον μη ευρωπαϊών αγοραστών για Άδεια Παραμονής ή και Κυπριακό Διαβατήριο έχει αυξηθεί το 2016 λόγω μείωσης/αλλαγής στα κριτήρια της Κυβέρνησης, κάτι το οποίο αναμένεται να συνεχίσει να έχει θετικά αποτελέσματα στην κτηματαγορά. Δεν μπορούν επίσης να αγνοηθούν οι συνομιλίες για πιθανή λύση του Κυπριακού όπου προβλέπεται να υπάρξουν οφέλη για την κτηματαγορά και την οικοδομική βιομηχανία. Παρ' όλα αυτά στην κτηματαγορά παραμένουν οι σημαντικές προκλήσεις των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έρχονται στην κατοχή τους.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και επικεντρώνεται στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκος Μικέλλη και αύξηση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Παρά την ελαφριά αύξηση των τραπεζικών υποχρεώσεων, το Συγκρότημα συνεχίζει να παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση 14,9% (συσχετισμό δανείων προς καθαρή θέση) σε σχέση με την σημαντικά καθαρή της θέση σε ενοποιημένη βάση ύψους €10,8 εκ. Ως θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού Ομίλου στην Ελλάδα, η Εταιρεία απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη. Η αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ δεν αναμένεται να επηρεάσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία και την συνεργασία με την Astrobank Limited.

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού μελέτησε τις αναπτυξιακές κεφαλαιουχικές ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας και δεδομένων των συνεπειών της οικονομικής ύφεσης, αποφάσισε ότι η δύσκολη περίοδος την οποία διανύουμε επιβάλλει την συνέχιση της συντηρητικής πολιτικής και μη προτείνοντας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2016.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου επιθυμώ να εκφράσω τις θερμές ευχαριστίες μου στη Διεύθυνση και όλο το προσωπικό της Εταιρείας, στους Νομικούς μας Συμβούλους, στους Ελεγκτές μας και προς όλους τους άλλους επαγγελματικούς μας συνεργάτες.

Η υποστήριξη της Τράπεζας Πειραιώς, στον Όμιλο της οποίας ανήκει η Εταιρεία, είναι σημαντική για τη θετική πορεία της και την ευχαριστούμε για αυτό.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Τέλος, θα θέλαμε να εκφράσουμε τις πιο θερμές ευχαριστίες μας προς τους Πελάτες και ιδιαίτερα εσάς, τους Μετόχους μας, για την υποστήριξη και εμπιστοσύνη σας προς την Εταιρεία.



Ιωάννης Κυριακόπουλος
Πρόεδρος

10 Απριλίου 2017

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο, εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Γενικός Διευθυντής και η υπεύθυνη λογιστηρίου της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις:

(i) Καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4) και



(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

(β) η έκθεση συμβούλων παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που ανημερωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Ιωάννης Κυριακόπουλος	
Γιώργος Παπαϊωάννου	
Δημήτρης Βούκας	
Γιώργος Μάντακας	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλιάδου	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία
10 Απριλίου 2017

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την έκθεση διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Κύριες δραστηριότητες

2. Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι αυτές της ανάπτυξης γης και κτηματικής περιουσίας, της παροχής τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών και της παροχής ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

3. Κατά τη διάρκεια του έτους ολοκληρώθηκε η εκούσια διάλυση της θυγατρικής εταιρείας Polytropou Properties Limited. Σχετικές πληροφορίες παρουσιάζονται στη Σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων. Εκτός από την προαναφερθείσα αλλαγή δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δομή του Συγκροτήματος. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

4. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αύξησαν τον κύκλο εργασιών τους κατά 74% και 100% αντίστοιχα με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών τους να ανέλθει σε €275.787 σε σύγκριση με €158.186 για το Συγκρότημα και σε €259.121 σε σύγκριση με €129.561 για την Εταιρεία. Η αύξηση του κύκλου εργασιών προέρχεται κυρίως από την επέκταση των υπηρεσιών παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών, η ζημία για το έτος πριν την φορολογία για το Συγκρότημα αυξήθηκε κατά 15%, με αποτέλεσμα η καθαρή ζημία για το έτος πριν την φορολογία να ανέλθει σε €256.830 σε σχέση με €223.543 για το έτος 2015. Η αύξηση στη ζημία ήταν αποτέλεσμα του μεριδίου ζημίας από συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €4.876 για το έτος σε σύγκριση με το αντίστοιχο μερίδιο κέρδους ύψους €283.919 για το 2015, που αντισταθμίστηκε μερικώς από τα αυξημένα εισοδήματα και μειωμένη ζημία από αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία.

5. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, παρά τα σημάδια σταθεροποίησης της οικονομίας, λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στην ανάπτυξη ακινήτων.

6. Στον τομέα εργασιών και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στον κατασκευαστικό τομέα ανάπτυξης ακινήτων, συνεχίζεται ο περιορισμός των εργασιών της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους και επεκτείνει την παροχή υπηρεσιών και σε τρίτους εκτός της Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ. Με την Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ η Εταιρεία ευρίσκεται σε στενή συνεργασία και είναι σύμβουλος της για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και κατασκευές, καθώς επίσης είναι ο διαχειριστής των ιδιόκτητων ακινήτων της

7. Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ², στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, προωθείται η έκδοση των Αδειών Διαχωρισμού για τις κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου προς έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνία Διανομής ορίστηκε η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

8. Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων το 2016 για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία του μεριδίου που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στο κτήμα.

9. Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον στην Κύπρο παρουσιάζει σημάδια βελτίωσης, ενώ το γεγονός ότι οι Κυπριακές Τράπεζες έχουν ανακεφαλαιωθεί και είναι πλέον σε θέση να προσφέρουν καινούργια χρηματοδότηση στην αγορά προβλέπεται να είναι θετικό για το 2017. Το ενδιαφέρον μη ευρωπαϊών αγοραστών για Άδεια Παραμονής ή και Κυπριακό Διαβατήριο έχει αυξηθεί το 2016 λόγω μείωσης/αλλαγής στα κριτήρια της Κυβέρνησης, κάτι το οποίο αναμένεται να συνεχίσει να έχει θετικά αποτελέσματα στην κτηματαγορά. Δεν μπορούν επίσης να αγνοηθούν οι συνομιλίες για πιθανή λύση του Κυπριακού όπου προβλέπεται να υπάρξουν οφέλη για την κτηματαγορά και την οικοδομική βιομηχανία.

10. Παρ' όλα αυτά στην κτηματαγορά παραμένουν οι σημαντικές προκλήσεις των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έρχονται στην κατοχή τους.

11. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και επικεντρώνεται στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και αύξηση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

12. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς και ο τρόπος διαχείρισής τους περιγράφονται στις Σημειώσεις 1, 3, 4 και 27 των οικονομικών καταστάσεων. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Κύπρο και ως εκ τούτου, έχουν επηρεαστεί από την οικονομική κρίση που επικράτησε τα τελευταία τρία χρόνια στο νησί. Μετά από μια μακρά και σχετικά βαθιά οικονομική ύφεση, η Κυπριακή οικονομία άρχισε να καταγράφει θετικό ρυθμό ανάπτυξης το 2015 ο οποίος επιταχύνθηκε κατά το 2016. Τα περιοριστικά μέτρα και οι έλεγχοι κεφαλαίου που ήταν σε ισχύ από το Μάρτιο του 2013 ήρθαν τον Απρίλιο του 2015 και χτίζοντας πάνω στη δυναμική της απόδοσης της οικονομίας και την ισχυρή εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων και μεταρρυθμίσεων, η Κύπρος εξήλθε του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής το Μάρτιο του 2016. Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό μέτωπο και την οικονομική ανάκαμψη, καθώς και τη θέσπιση του πλαισίου εκποιήσεων και αφερεγγυότητας, οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας και παρόλο που η αξιολόγηση εξακολουθεί να είναι "μη – επενδυτικής κατηγορίας" η Κυπριακή κυβέρνηση έχει ανακτήσει πρόσβαση στις αγορές κεφαλαίου. Οι προοπτικές για την Κυπριακή οικονομία μεσοπρόθεσμα παραμένουν θετικές, ωστόσο, υπάρχουν καθοδικοί κίνδυνοι όσον αφορά τις προβλέψεις ανάπτυξης που προκύπτουν από τα υψηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων δανείων, αβεβαιότητα στις αγορές ακινήτων, καθώς και την πιθανή επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος της Κύπρου.

13. Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την οικονομική τους κατάσταση. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων τους, ωστόσο, οι μελλοντικές επιπτώσεις της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης είναι δύσκολο να προβλεφθούν, και οι τρέχουσες προβλέψεις και υπολογισμοί της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από το Συγκρότημα και την Εταιρεία

14. Οι εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας το/την εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και κινδύνου τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

15. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

Κίνδυνος τιμής αγοράς

16. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς της ακίνητης/κτηματικής περιουσίας. Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές της αγοραίας αξίας της κτηματικής περιουσίας. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στον ισολογισμό ως αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση και που αποτελούνται από γη και κτίρια που κατέχονται για ανάπτυξη ή/ και πώληση κατά τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σταθμίζει όλους τους παράγοντες και κινδύνους και διατηρεί μια συντηρητική πολιτική όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί επίσης τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά από ανεξάρτητους επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

17. Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα

Πιστωτικός κίνδυνος

18. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και έκθεση σε πιστώσεις προς πελάτες περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και σημαντικών συναλλαγών από τη μη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων πελατών.

19. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους, θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από εισπρακτέα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

20. Η Γενική Διεύθυνση του Συγκροτήματος καθορίζει τις αρχές χρηματοδότησης και βεβαιώνεται για την τήρηση των νενομισμένων διαδικασιών και ελέγχων. Οι διαδικασίες εκτίμησης για τη φερεγγυότητα των πελατών που ακολουθούνται, οι εξασφαλίσεις που προσφέρονται και η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από τους πιστωτικούς κινδύνους.

21. Επιπρόσθετα, ακολουθείται δέσμευση του πελάτη με υπογραφή νομικού συμβολαίου αγοράς κτηματικής περιουσίας ή και τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

22. Σε περίπτωση που ο πελάτης παραλείπει ή καθυστερεί τη πληρωμή οποιουδήποτε ποσού που καθίσταται πληρωτέο με βάση το συμβόλαιο αγοράς κτηματικής περιουσίας, η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δικαιούται να τερματίσει ή και να ακυρώσει τη συμφωνία και να προβεί άμεσα στην κατοχή του εν λόγω ακινήτου.

23. Επιπρόσθετα, σε καμιά περίπτωση δεν γίνεται μεταβίβαση και εγγραφή του πωληθέντος ακινήτου στο όνομα του πελάτη εάν προηγουμένως δεν εξοφληθεί όλο το τίμημα πώλησης συμπεριλαμβανομένων των τόκων και κάθε άλλου οφειλόμενου ποσού βάσει του υπογεγραμμένου συμβολαίου. Στις περιπτώσεις που αφορούν τις τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες ακολουθούνται οι πρόνοιες του συμβολαίου ανάληψης εργασιών.

24. Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε εγγεγραμμένους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση του σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό. Η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών των συγγενικών εταιρειών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από την αδυναμία εξόφλησης των οφειλών. Για τα εισπρακτέα από συγγενικά μέρη για τα οποία δεν υπάρχει εξωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση η Διεύθυνση εξετάζει την πιστωτική ποιότητα των εισπρακτέων λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση των συγγενικών μερών, την εμπειρία από τα προηγούμενα έτη και άλλους παράγοντες.

Κίνδυνος ρευστότητας

25. Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος διαχειρίζεται τους κινδύνους με συνεχή παρακολούθηση της σχέσης μεταξύ βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει την ταμειακή ροή της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

26. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον. Περισσότερες πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εμπεριέχονται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδα 3).

Αποτελέσματα

27. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2016 παρουσιάζονται στη σελίδα 24 και της Εταιρείας στη σελίδα 25.

28. Κατά το έτος 2016, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Διοικητικό Συμβούλιο

29. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2016. Ο κ. Μάριος Σαββίδης παραιτήθηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2017.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Διοικητικό Συμβούλιο (συνέχεια)

30. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι κ.κ. Γιώργος Παπαϊωάννου και Δημήτρης Βούκας αποχωρούν από την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή. Θα προταθεί επίσης για εκλογή στο Διοικητικό Συμβούλιο κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση ο κ. Ηλίας Τρίγκας.

31. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης στις 10 Ιουνίου 2016 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/ Εκτελεστικός Σύμβουλος. Η αμοιβή του καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Λεπτομέρειες αναφορικά με τις αμοιβές παρουσιάζονται στη Σημείωση 28.

Επιτροπή Ελέγχου

32. Οι δημόσιες εταιρείες που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου εμπίπτουν στο άρθρο 46 του Νόμου που προνοεί για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των Ετήσιων και των Ενοποιημένων Λογαριασμών από Νόμιμους Ελεγκτές και Νόμιμα Ελεγκτικά Γραφεία, Ν. 42 (I)/2009, οφείλουν να διατηρούν Επιτροπή Ελέγχου, εκτός εάν προκύπτει θέμα εφαρμογής κάποιας εξαίρεσης.

33. Το Διοικητικό Συμβούλιο για να εκπληρούνται οι απαιτήσεις του εν' λόγω νόμου, στις 2 Δεκεμβρίου 2014 αποφάσισε την σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου όπου η εκτέλεση των καθηκόντων θα γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ως σύνολο και το διορισμό ως Ανεξάρτητο Μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της κας Σοφίας Πασχαλίδου Μιλτιάδου (Λογιστή) στη βάση της πρόνοιας αριθμού 46 (3).

Δήλωση Επιτροπής Ελέγχου

34. Με την σύσταση Επιτροπής Ελέγχου με εκτέλεση των καθηκόντων της από το Διοικητικό Συμβούλιο και τον διορισμό της κας Σοφίας Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του άρθρου 46, του Νόμου που προνοεί για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών από νόμιμους ελεγκτές και νόμιμα ελεγκτικά γραφεία Ν.42 (I) 2009, για οντότητες δημοσίου συμφέροντος.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης. Δήλωση σύμφωνα με το Άρθρο 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 (η "Νομοθεσία")

35. Δεδομένης τη σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά και του μικρού αριθμού των υπαλλήλων που εργοδοτούνταν από την Εταιρεία κατά την διάρκεια του έτους, η Διεύθυνση της Εταιρείας έκρινε πως η υιοθέτηση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης δεν ήταν πρακτικά εφαρμόσιμη. Ως εκ τούτου, η Διεύθυνση της Εταιρείας, αποφάσισε να μην εφαρμόσει τις διατάξεις εταιρικής διακυβέρνησης που αναφέρονται στη υποπαράγραφο (i) της παραγράφου 2 (α) του Άρθρου 151 της Νομοθεσίας .

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης. Δήλωση σύμφωνα με το Άρθρο 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 (η "Νομοθεσία") (συνέχεια)

36. Η Εταιρεία διατηρεί λεπτομερή λογιστικά βιβλία, ακολουθεί καταγραμμένες διαδικασίες διατήρησης λογιστικών βιβλίων, έχει κατάλληλα λογισμικά προγράμματα και ετοιμάζει αναλύσεις και συμπιλιώσεις για όλα τα σημαντικά ποσά των λογαριασμών έτσι που να διασφαλίζεται η εγκυρότητα και να επιβεβαιώνονται με ακρίβεια οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο ανεξάρτητος εσωτερικός ελεγκτής μελετά τις μηνιαίες λογιστικές καταστάσεις που ετοιμάζονται, παρακολουθεί τα οικονομικά αποτελέσματα σε σχέση με τον προϋπολογισμό, ενημερώνεται για όλα τα θέματα που συζητούνται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και τα θέματα που σχετίζονται με τον εξωτερικό έλεγχο και βεβαιώνεται ότι σε συνεργασία με την Διεύθυνση της Εταιρείας διατηρούνται συστήματα εσωτερικού ελέγχου με τα οποία οι σημαντικές εργασίες που γίνονται για την ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρακολουθούνται και οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την σύνταξη τους εντοπίζονται, αναλύονται και τυγχάνουν σωστής διαχείρισης.

37. Η πιο πάνω δήλωση γίνεται σύμφωνα με την υποπαράγραφο (iii) της παραγράφου 2 (α) του Αρθρου 151 της Νομοθεσίας.

38. Επίσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (αα) και (ββ) της παραγράφου 2(ν) του Αρθρου 151 της Νομοθεσίας, δηλώνεται ότι δεν υπάρχουν τίτλοι που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου των υφιστάμενων κατόχων τίτλων.

39. Οι κανόνες που αφορούν το διορισμό και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως επίσης η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας των επιμέρους επιτρόπων αναφέρονται στις ως άνω παραγράφους 29 έως 31.

Μετοχικό κεφάλαιο

40. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους.

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου

41. Οι μετοχές που άμεσα ή έμμεσα κατέχονται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τον περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) και το Γραμματέα και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα είναι ως ακολούθως:

	Αρ. μετοχών 31.12.2016	Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 5.4.2017
Γεν. Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαραλαμπίδης	20	20

42. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 δεν υπήρχε οποιαδήποτε σημαντική σύμβαση μεταξύ του Συγκροτήματος και οποιουδήποτε από τους Συμβούλους, το Γραμματέα, το Γενικό Διευθυντή και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα στην οποία έχουν ή είχαν, άμεσα ή έμμεσα, ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τους συγγενείς εξ' αίματος μέχρι πρώτου βαθμού συγγένειας και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα, ή έμμεσα τουλάχιστον 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Κυριότεροι μέτοχοι

43. Οι κυριότεροι μέτοχοι, που κατέχουν 5% και άνω του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων	
	31.12.2016	5.4.2017
	%	%
Euroinvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Έμμεση συμμετοχή μέσω της Euroinvestment & Finance Public Limited(1)	46,9	46,92

(1) Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 90,85% συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. στην Euroinvestment & Finance Public Limited η οποία κατέχει το 51,63% στη Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

44. Κατά την ημερομηνία 5 Απριλίου 2017, δηλαδή 5 ημέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρξε άλλο πρόσωπο γνωστό στον εκδότη που να είχε στην κατοχή του τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εκτός από τους προαναφερθέντες.

Σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

45. Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 29.

Υποκαταστήματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

46. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν λειτουργούσαν μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Κατάταξη τίτλων Εταιρείας

47. Οι τίτλοι της Εταιρείας που είναι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου είναι καταταγμένοι στην Ρυθμιζόμενη Αγορά.

Φορολογικό καθεστώς

48. Όλες οι δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και διέπονται από τον Περί Φόρου Εισοδήματος Νόμο, και άλλες συναφείς νομοθεσίες που διέπουν το φορολογικό καθεστώς στην Κύπρο.

Έρευνα και ανάπτυξη

49. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν διεξάγει οποιεσδήποτε δραστηριότητες στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

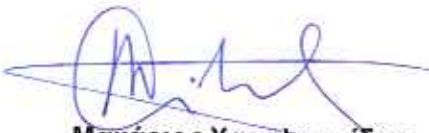
Ίδιες μετοχές

50. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015 η Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

51. Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, PricewaterhouseCoopers Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 10 Απριλίου 2017

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των θυγατρικών της (το “Συγκρότημα”) και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η “Εταιρεία”) δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και της χρηματοοικονομικής τους επίδοσης και των ταμειακών ροών τους, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Τι έχουμε ελέγξει

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 24 μέχρι 79 και οι οποίες αποτελούνται από:

- τον ενοποιημένο ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2016,
- τον ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2016,
- την ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, και
- περιλήψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Το χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναφοράς που έχει εφαρμοστεί στην κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και οι απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο *Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας.

Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Ανεξαρτησία

Είμαστε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα και την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών, που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο. Έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ.

Προσέγγιση του ελέγχου

Περίληψη

Στο πλαίσιο του σχεδιασμού του ελέγχου, ορίσαμε το επίπεδο ουσιαστικότητας και αξιολογήσαμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Συγκεκριμένα αξιολογήσαμε τους τομείς όπου το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προβεί σε υποκειμενικές αξιολογήσεις; για παράδειγμα, αναφορικά με την εφαρμογή σημαντικών λογιστικών πολιτικών που σχετίζονται με παραδοχές και μελλοντικά γεγονότα τα οποία είναι εκ φύσεως αβέβαια. Όπως σε όλους τους ελέγχους, έχουμε λάβει υπόψη τον κίνδυνο παράκαμψης των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, την εξέταση κατά πόσον υπήρχαν στοιχεία που υποδεικνύουν μεροληψία και παρουσιάζουν κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος σφειλόμενου σε αιτία.



- Επίπεδο συνολικής ουσιαστικότητας €127.360 για το Συγκρότημα και €56.530 για την Εταιρεία, που αντιπροσωπεύει 1% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αντίστοιχα.
- Έχουμε ελέγξει τις συνολικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας, όλων των θυγατρικών και της συνδεδεμένης εταιρείας.

Έχουμε εντοπίσει τα εξής κύρια θέματα ελέγχου (ΚΘΕ):

- Αξιολόγηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων για την Εταιρεία και το Συγκρότημα.
- Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία για το Συγκρότημα.

Επίπεδο Ουσιαστικότητας

Το πεδίο ελέγχου έχει επηρεαστεί από την εφαρμογή του επιπέδου ουσιαστικότητας. Διενεργούμε τον έλεγχο με στόχο την απόκτηση λελογισμένης διασφάλισης για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη είτε από λάθος. Τα σφάλματα θεωρούνται ουσιώδη εάν μεμονωμένα ή αθροιστικά θα αναμενόταν εύλογα ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν βάση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

Με βάση την επαγγελματική μας κρίση, διαμορφώσαμε ορισμένα ποσοτικά επίπεδα ουσιαστικότητας, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου συνολικής ουσιαστικότητας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο, όπως ορίζεται στον παρακάτω πίνακα. Τα προαναφερθέντα σε συνδυασμό με ποιοτικά χαρακτηριστικά έχουν συνεισφέρει στον προσδιορισμό του πεδίου ελέγχου, του είδους, του χρονοδιαγράμματος και της έκτασης των ελεγκτικών διαδικασιών και στην αξιολόγηση της επίδρασης των σφαλμάτων, τόσο μεμονωμένα όσο και αθροιστικά στις οικονομικές καταστάσεις, ως σύνολο.

Επίπεδο συνολικής ουσιαστικότητας	Για το Συγκρότημα: €127.360 Για την Εταιρεία: €56.530
Πως προσδιορίστηκε	1% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αντίστοιχα
Λιτολογικό για το σημείο αναφοράς που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό του επιπέδου ουσιαστικότητας	Έχουμε επιλέξει τα συνολικά περιουσιακά στοιχεία ως σημείο αναφοράς, διότι κατά την άποψή μας αυτό το σημείο αναφοράς χρησιμοποιείται από τους χρήστες και είναι ένα γενικά αποδεκτό σημείο αναφοράς για εταιρείες όπου η κύρια δραστηριότητα τους είναι βασισμένη στα κύρια περιουσιακά στοιχεία του ισολογισμού που για το Συγκρότημα και την Εταιρεία αποτελούνται από την επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία και τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση. Επιλέξαμε το 1%, το οποίο με βάση την εμπειρία μας βρίσκεται εντός του εύρους των αποδεκτών ποσοτικών ορίων ουσιαστικότητας.

Έχουμε συμφωνήσει με την Επιτροπή Ελέγχου ότι θα γνωστοποιήσουμε τα συγκεκριμένα σφάλματα που εντοπίστηκαν κατά τον έλεγχό μας τα οποία είναι πέραν των €6.365 για το Συγκρότημα και €2.825 για την Εταιρεία, καθώς και σφάλματα κάτω από τα ποσά αυτά, τα οποία χρήζουν αναφοράς λόγω ποιοτικών χαρακτηριστικών.

Πως προσαρμόσαμε το πεδίο εφαρμογής του ελέγχου για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Η Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ είναι η μητρική εταιρεία του συγκροτήματος. Τα οικονομικά στοιχεία του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ.

Δεδομένου ότι εμείς έχουμε την τελική ευθύνη για τη γνώμη επί των οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και απόδοση του ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Σε αυτό το πλαίσιο, έχουμε προσαρμόσει το πεδίο εφαρμογής του ελέγχου και προσδιορίσαμε το είδος και την έκταση των ελεγκτικών διαδικασιών για τα στοιχεία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, για να διασφαλίσουμε ότι έχουμε διεκπεραιώσει επαρκή εργασία για να παρέχουμε την ελεγκτική γνώμη επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο, λαμβάνοντας υπόψη την δομή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, την σημαντικότητα και το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και των εταιρειών του Συγκροτήματος ή των δραστηριοτήτων τους, τις λογιστικές διαδικασίες και δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, και τον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται το Συγκρότημα και η Εταιρεία.

Οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος αποτελούνται από επιχειρήσεις που βρίσκονται στην Κύπρο. Είμαστε οι εξωτερικοί ελεγκτές για όλες τις θυγατρικές εταιρείες καθώς και για τη συνδεδεμένη εταιρεία.

Εφαρμόζοντας τις παραπάνω διαδικασίες στα στοιχεία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, σε συνδυασμό με τις επιπρόσθετες διαδικασίες σε επίπεδο Συγκροτήματος και Εταιρείας, έχουμε αποκτήσει επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, ως σύνολο, για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη σχετικά με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα.

Κύρια θέματα ελέγχου για την Εταιρεία και το Συγκρότημα

Αξιολόγηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων
Όπως αναφέρεται στην Σημείωση 2 των οικονομικών καταστάσεων, τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση αποτιμούνται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Στη Σημείωση 20 παρουσιάζονται σχετικές γνωστοποιήσεις για τα αποθέματα. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στα αποτελέσματα για το έτος. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων υπολογίζεται στη βάση έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Ο προσδιορισμός της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων κατά την ημέρα του ισολογισμού κρίνεται ως ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω της σημαντικής άσκησης κρίσης που απαιτείται κατά τον προσδιορισμό της καθαρής

Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου

Ως μέρος των ελεγκτικών μας διαδικασιών αξιολογήσαμε την έκθεση υπολογισμού της καθαρής αξίας ρευστοποιήσιμης αξίας όλων των αποθεμάτων που κατέχει η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθώς επίσης την μεθοδολογία που εφαρμόστηκε και τις παραδοχές που ακολουθήθηκαν κατά την εκτίμηση. Στις πιο πάνω διαδικασίες ελέγχου για την αποτίμηση έχουμε χρησιμοποιήσει εσωτερικούς ειδικούς επί θεμάτων αποτίμησης ακινήτων. Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσον οι επαγγελματίες εκτιμητές που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά την διαδικασία εκτίμησης είναι ανεξάρτητοι προς το Συγκρότημα και την Εταιρεία και έχουμε ελέγξει την επαγγελματική και ακαδημαϊκή κατάρτιση και εμπειρία των επαγγελματιών εκτιμητών. Επίσης έχουμε αξιολογήσει κατά πόσον χρειάζεται αναπροσαρμογή των ακινήτων για μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία και έχουμε επαναυπολογίσει το ποσό της μείωσης που θα έπρεπε να καταχωρηθεί ως ζημιά στο τρέχον έτος. Έχουμε ελέγξει τις σχετικές γνωστοποιήσεις ρευστοποιήσιμης αξίας.

Κύρια θέματα ελέγχου για το Συγκρότημα

Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

Η Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ ελέγχει το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας 'Ακίνητα Λάκκος Μικέλλι Λίμιτεδ', η οποία λογίζεται στις ενοποιημένες λογιστικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης όπως αναφέρεται στην σημείωση 2 των οικονομικών καταστάσεων. Σχετικές πληροφορίες αναφορικά με την επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία παρουσιάζονται στη Σημείωση 19. Η κυριότερη δραστηριότητα της 'Ακίνητα Λάκκος Μικέλλι Λίμιτεδ' είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα τα οποία παρουσιάζονται στις οικονομικές της καταστάσεις σε δίκαιη αξία, στην βάση έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Ο υπολογισμός της καθαρής θέσης της επένδυσης στην συνδεδεμένη εταιρεία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, θεωρείται ως ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου, λόγω της σημαντικής άσκησης κρίσης που απαιτείται από τους επαγγελματίες εκτιμητές κατά τον προσδιορισμό της αγοραία αξίας του ακινήτου.

Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου

Ως μέρος των ελεγκτικών μας διαδικασιών αξιολογήσαμε την έκθεση υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία καθώς επίσης την μεθοδολογία που εφαρμόστηκε και τις παραδοχές που ακολουθήθηκαν κατά την εκτίμηση. Στις πιο πάνω διαδικασίες έχουμε χρησιμοποιήσει εσωτερικούς ειδικούς επί θεμάτων αποτίμησης ακινήτων. Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσον οι επαγγελματίες εκτιμητές που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά την διαδικασία εκτίμησης είναι ανεξάρτητοι προς το Συγκρότημα και έχουμε ελέγξει την επαγγελματική και ακαδημαϊκή κατάρτιση και εμπειρία των επαγγελματιών εκτιμητών. Επίσης έχουμε ελέγξει τους υπολογισμούς για τον λογιστικό χειρισμό της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης και τις σχετικές εγγραφές στα λογιστικά αρχεία του Συγκροτήματος. Έχουμε ελέγξει τις σχετικές γνωστοποιήσεις αναφορικά με την παρουσίαση της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία στις οικονομικές καταστάσεις.

Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από την Έκθεση Προέδρου και την Έκθεση Διαχείρισης. Οι άλλες πληροφορίες δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιώντας όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει το Συγκρότημα και ή την Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ευθύνες του ελεγκτή για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Δελογισμένη διασφάλιση ουσιαστικά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν, ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα και την Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στο Διοικητικό Συμβούλιο δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτό όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, τα σχετικά μέτρα προστασίας.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου είναι τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε αυτά τα θέματα στην έκθεση ελεγκτή, εκτός εάν νομοθεσίες ή κανονισμοί αποκλείουν δημοσιοποίηση σχετικά με το θέμα, ή όταν, σε εξαιρετικά σπάνιες περιπτώσεις, διαπιστώνουμε ότι ένα θέμα δεν θα έπρεπε να κοινοποιηθεί με την έκθεσή μας, διότι οι αρνητικές επιπτώσεις μιας τέτοιας δημοσιοποίησης εύλογα αναμένεται, ότι θα υπερτερούν τα οφέλη δημοσίου συμφέροντος από μια τέτοια δημοσιοποίηση.

Έκθεση επί άλλων νομικών απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις των περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμων του 2009 έως 2016, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Έχουμε πάρει όλες τις πληροφορίες και εξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες για σκοπούς του ελέγχου μας.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν τηρηθεί από την Εταιρεία κατάλληλα λογιστικά βιβλία, στην έκταση που φαίνεται από την εξέταση από εμάς αυτών των βιβλίων.
- Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Εταιρειών Νόμο της Κύπρου, Κεφ. 113, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο.
- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, δεν εντοπίσαμε οποιεσδήποτε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.
- Κατά τη γνώμη μας, τα πληροφοριακά στοιχεία της έκθεσης εταιρικής διακυβέρνησης, που παρουσιάζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113 και συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, δεν εντοπίσαμε οποιεσδήποτε ουσιώδεις ανακρίβειες στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όσον αφορά τα στοιχεία που αφορούν τις υποπαραγράφους (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν παρασχεθεί στην δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii) και (vi) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113.

Άλλο θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 34 των περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμων του 2009 έως 2016 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κ. Γιώργος Κ. Καζαμίας.



Γιώργος Κ. Καζαμίας
Εγγεγραμμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής

εκ μέρους και για λογαριασμό της
PricewaterhouseCoopers Limited
Εγγεγραμμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία
10 Απριλίου 2017

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
2016

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	2016 €	2015 €
Εισόδημα	6	275.787	158.186
Κόστος πωλήσεων	9	(176.276)	(150.341)
Μεικτό κέρδος		99.511	7.845
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	(1.892)	(2.944)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	(236.071)	(290.598)
Άλλα έσοδα	7	2.105	2.131
Άλλες ζημιές	8	(25.000)	(150.000)
Ζημιά εργασιών		(161.147)	(433.566)
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(90.807)	(73.896)
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	19	(4.876)	283.919
Ζημιά πριν τη φορολογία		(256.830)	(223.543)
(Χρέωση)/πίστωση φορολογίας	12	(30.181)	70.540
Ζημιά για το έτος		(287.011)	(153.003)
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-	-
Συνολικά εισοδήματα για το έτος		(287.011)	(153.003)
Κατανεμητέο σε:			
Συμφέρον μετόχων		(279.396)	(160.598)
Συμφέρον μειοψηφίας		(7.615)	7.595
		(287.011)	(153.003)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) – βασική	13	(5,81)	(3,34)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) - κατανεμημένη	13	(5,81)	(3,34)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	2016 €	2015 €
Εισόδημα	6	259.121	129.561
Κόστος πωλήσεων	9	(163.073)	(114.397)
Μεικτό κέρδος		96.048	15.164
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	(1.692)	(2.944)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	(204.698)	(172.237)
Άλλα έσοδα	7	39.722	47.910
Άλλες ζημιές	8	(25.000)	(150.000)
Ζημιά εργασιών		(95.620)	(262.107)
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(87.369)	(74.146)
Ζημιά πριν τη φορολογία		(182.989)	(336.253)
Φορολογία	12	-	-
Ζημιά για το έτος		(182.989)	(336.253)
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-	-
Συνολική ζημιά για το έτος		(182.989)	(336.253)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) – βασική	13	(3,81)	(7,00)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) – κατανεμημένη	13	(3,81)	(7,00)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	2016 €	2015 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17	124.448	128.950
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	19	10.935.940	10.961.656
		<u>11.060.388</u>	<u>11.093.606</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	20	993.427	1.018.427
Εμπορικά και άλλα εισηπρακτέα	21	74.480	41.787
Εισηπρακτέα από συγγενικά μέρη	28 (v)	607.900	606.530
Φορολογία εισηπρακτέα		-	9.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22	-	140.686
		<u>1.675.807</u>	<u>1.816.803</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>12.736.195</u>	<u>12.910.409</u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	26	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	26	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Κέρδη που κρατήθηκαν		6.309.164	6.585.818
		<u>10.707.195</u>	<u>10.983.849</u>
Συμφέρον μειοψηφίας		65.340	99.518
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>10.772.535</u>	<u>11.083.367</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	28 (v)	18.292	18.292
Άλλοι πιστωτές, πληρωτέα και σφειλόμενα έξοδα	24	64.302	66.136
Προβλέψεις	25	-	457
Δανεισμός	23	548.879	203.388
Τραπεζικές διευκολύνσεις	22	1.332.187	1.516.964
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	21.805
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>1.963.660</u>	<u>1.827.042</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>1.963.660</u>	<u>1.827.042</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>12.736.195</u>	<u>12.910.409</u>

Στις 10 Απριλίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ιωάννης Κυριακόπουλος, Πρόεδρος

Μακάριος Χαραλαμπίδης, Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ισολογισμός Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	2016 €	2015 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17	134.843	138.393
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	85	64.210
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	19	4.073.323	4.073.323
		<u>4.208.251</u>	<u>4.275.926</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	20	775.000	800.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	21	36.491	2.380
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	28(v)	633.508	628.049
		<u>1.444.999</u>	<u>1.430.429</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>5.653.250</u>	<u>5.706.355</u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	26	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	26	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένες ζημιές		(475.561)	(295.314)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>3.922.470</u>	<u>4.102.717</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	28(v)	361.182	530.261
Άλλοι πιστωτές, πληρωτέα και οφειλόμενα έξοδα	24	38.160	28.688
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	18.294
Δανεισμός	23	548.879	203.388
Τραπεζικές διευκολύνσεις	22	782.559	823.007
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		<u>1.730.780</u>	<u>1.603.638</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>1.730.780</u>	<u>1.603.638</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>5.653.250</u>	<u>5.706.355</u>

Στις 10 Απριλίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ιωάννης Κυριακόπουλος, Πρόεδρος

Μακάριος Χαραλαμπίδης, Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το όριο €	Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειοψηφίας €	Ίδια κεφάλαια €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	4.284.128	283.239	20.654	6.784.710	11.152.741	9 [*] 923	11.254.964
Συνολική ζημιά Ζημιά για το έτος	-	-	-	(150.595)	(150.595)	7.595	(153.000)
Συνλλαγές με ιδιοκτήτες Έκτακτη αμυντική συνεισφορά στη λογίζομενη διανομή μερισμάτων	-	-	-	(18.294)	(18.294)	-	(18.294)
Σύνολο συνλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	(18.294)	(18,294)	-	(18,294)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015/1 Ιανουαρίου 2016	4.284.128	283.239	20.654	6.585.818	10.983.849	96.518	11.083.367
Συνολική ζημιά Ζημιά για το έτος	-	-	-	(279.395)	(279.356)	(7.515)	(287.011)
Συνλλαγές με ιδιοκτήτες Αναπαιρωμένη έκτακτη συνεισφορά στη λογίζομενη διανομή μερισμάτων προηγούμενων ετών Διασούλη καθαρών περιουσιακών στοιχείων προς τους μετόχους μεταωφής από εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας (2)	-	-	-	2.742	2.742	-	2.742
Σύνολο συνλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	2.742	2,742	(26.563)	(26.563)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	4.284.128	283.239	20.654	6.305.164	10.727.195	65.340	10.772.535

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περι Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί αυτό το ποσό σαν μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζομενη διανομή μερισμάτων στην έκταση που οι μέτοχοι για σκοπούς λογίζομενης διανομής μερισμάτων κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κατοικίαι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε από 15% στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2012 και μετέπειτα. Το ποσό της λογίζομενης διανομής μερισμάτων μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

(2) Στις 23 Μαΐου 2016, ολοκληρώθηκε η διαδικασία εκούσιας διάλυσης της θυγατρικής εταιρείας Polytraron Properties Limited και διανομής των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων προς τους μετόχους (Σημ. 18).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθε- ματικό υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Συσσωρευμένες ζημιές (1) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	4.084.128	293.239	20.664	59.233	4.457.264
Συνολική ζημιά Ζημιά για το έτος	-	-	-	(336.253)	(336.253)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες Έκτακτη αμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	(18.294)	(18.294)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	(18.294)	(18.294)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015/ 1 Ιανουαρίου 2016	4.084.128	293.239	20.664	(295.314)	4.102.717
Συνολική ζημιά Ζημιά για το έτος	-	-	-	(182.989)	(182.989)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες Αναπροσαρμογή έκτακτης αμυντικής εισφοράς στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος προηγούμενων ετών	-	-	-	2.742	2.742
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	2.742	2.742
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	4.084.128	293.239	20.664	(475.561)	3.922.470

- (1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε από 15% στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για φορολογικά έτη 2012 και μετέπειτα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	2016 €	2015 C
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(256.830)	(223.543)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	8.792	9.110
Διαγραφές εγκαταστάσεων ή εξοπλισμού	17	305	230
Μερίδιο ζημιάς/(κέρδους) συνδεδεμένης εταιρείας	19	4.876	(283.919)
Χρεωστικούς τόκους	11	90.807	73.896
Πιστωτικοί τόκοι	7	-	(1.180)
Ζημιά από αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	8	25.000	150.000
		<u>(127.050)</u>	<u>(275.408)</u>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(32.693)	460.557
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη		(1.370)	(17.745)
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη		-	(65.000)
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(1.834)	(188.901)
Προβλέψεις		(457)	(1.571)
		<u>(163.404)</u>	<u>(88.068)</u>
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες		(42.613)	(28.037)
Φορολογία που πληρώθηκε			
Καθαρά μετρητά για εργασίες		<u>(206.017)</u>	<u>(116.103)</u>
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	(4.595)	(1.848)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		-	1.180
Πληρωμές προς συμφέρον μειοψηφίας στην εκούσια εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας		(26.563)	-
		<u>(31.158)</u>	<u>(668)</u>
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες			
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις για δανεισμό από συγγενικά μέρη	28(vi)	-	200.000
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	23	350.000	-
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		(4.509)	-
Τόκοι που πληρώθηκαν		(64.225)	(70.508)
		<u>281.266</u>	<u>129.492</u>
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		44.091	12.721
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(1.376.278)	(1.388.999)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	22	<u>(1.332.187)</u>	<u>(1.376.278)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	2016 €	2015 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(182.989)	(336.253)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	8.145	8.101
Ζημιά από αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	8	25.000	150.000
Κέρδος από εκούσια διάλυση θυγατρικής εταιρείας	18	(15.563)	-
Εισόδημα από μερίσματα	7	(23.840)	(47.680)
Χρεωστικούς τόκους	11	87.369	74.146
		<u>(101.878)</u>	<u>(151.686)</u>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(34.111)	(1.753)
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη		(5.459)	173.852
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη		(169.079)	(103.374)
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		9.472	(44.103)
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες		<u>(301.055)</u>	<u>(127.064)</u>
Φορολογία που πληρώθηκε		(15.550)	(28.037)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		<u>(316.605)</u>	<u>(155.101)</u>
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπραξη μετρητών από εκούσια διάλυση θυγατρικής εταιρείας	18	79.688	-
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	(4.595)	(1.848)
Καθαρά μετρητά από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες		<u>75.093</u>	<u>(1.848)</u>
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από συγγενικά μέρη	28(vi)	-	200.000
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό		350.000	-
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		(1.121)	-
Τόκοι που πληρώθηκαν		(66.919)	(70.758)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<u>281.960</u>	<u>129.242</u>
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		<u>40.448</u>	<u>(27.707)</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		<u>(823.007)</u>	<u>(795.300)</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	22	<u>(782.559)</u>	<u>(823.007)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Οι οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 10 Απριλίου 2017.

Χώρα και χρόνος σύστασης

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο το 1988 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με αρ. εγγραφής 32493 και το Μάιο του 1989 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και των Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων. Στις 29 Μαρτίου 1996, οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 12 Ιουλίου 2005 η Εταιρεία μετονομάστηκε από Φιλοκτηματική Λίμιτεδ σε Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στην οδό 25^{ης} Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Το Συγκρότημα εξακολουθεί να έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, τις τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες και την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σε καθαρά εμπορική βάση. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού το Συγκρότημα εργοδοτούσε 5 άτομα (2015: 6 άτομα) και η Εταιρεία 4 άτομα, (2015: 5 άτομα).

Οικονομικό έτος

Η Εταιρεία, οι θυγατρικές και η συνδεδεμένη εταιρεία της χρησιμοποιούν την 31 Δεκεμβρίου ως το τέλος του οικονομικού τους έτους.

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

Μετά από μια μακρά και σχετικά βαθιά οικονομική ύφεση, η Κυπριακή οικονομία άρχισε να καταγράφει θετικό ρυθμό ανάπτυξης το 2015 ο οποίος επιταχύνθηκε κατά το 2016. Τα περιοριστικά μέτρα και οι έλεγχοι κεφαλαίου που ήταν σε ισχύ από το Μάρτιο του 2013 ήρθαν τον Απρίλιο του 2015 και χτίζοντας πάνω στη δυναμική της απόδοσης της οικονομίας και την ισχυρή εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων και μεταρρυθμίσεων, η Κύπρος εξήλθε του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής το Μάρτιο του 2016. Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό μέτωπο και την οικονομική ανάκαμψη, καθώς και τη θέσπιση του πλαισίου εκποιήσεων και αφερεγγυότητας, οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας και παρόλο που η αξιολόγηση εξακολουθεί να είναι "μη – επενδυτικής κατηγορίας" η Κυπριακή κυβέρνηση έχει ανακτήσει πρόσβαση στις αγορές κεφαλαίου. Οι προοπτικές για την Κυπριακή οικονομία μεσοπρόθεσμα παραμένουν θετικές, ωστόσο, υπάρχουν καθοδικοί κίνδυνοι όσον αφορά τις προβλέψεις ανάπτυξης που προκύπτουν από τα υψηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων θέσεων, αβεβαιότητα στις αγορές ακινήτων, καθώς και την πιθανή επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος της Κύπρου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να λάβει νέο δανεισμό ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό, με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενο δανεισμό, την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να πωλήσουν τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψουν συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων έργων, την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να έχουν ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να προσφέρουν τις υπηρεσίες σε πελάτες, και τις προβλέψεις της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Οι οικονομικές συνθήκες που περιγράφονται πιο πάνω, μπορεί να έχουν αρνητικές επιπτώσεις για τους οφειλότες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (αδυναμία να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους προς το Συγκρότημα και την Εταιρεία), τους προμηθευτές (αδυναμία να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους), την αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, τους τραπεζίτες (αδυναμία παροχής επαρκούς χρηματοδότησης), και τα έσοδα (μείωση της ζήτησης για τα έργα ή τις υπηρεσίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λόγω της μειωμένης αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών).

Η διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έχει αξιολογήσει:

- (1) Κατά πόσον οποιοσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος, με την εξέταση της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών αυτών των περιουσιακών στοιχείων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι απομειώσεις για εμπορικά και άλλα εισπρακτέα προσδιορίζονται με τη χρήση του μοντέλου "προκληθεισών ζημιών" που απαιτείται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 39 "Χρηματοπιστωτικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση". Το Πρότυπο αυτό απαιτεί την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης για εισπρακτέα που προέκυψαν από γεγονότα του παρελθόντος και δεν επιτρέπει την αναγνώριση ζημιών απομείωσης που θα μπορούσαν να προκύψουν από μελλοντικά γεγονότα, ασχέτως της πιθανότητας αυτών των μελλοντικών γεγονότων.
- (2) Εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερβαίνει το κόστος κτήσης. Όπου η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά χρεώθηκε ως ζημιά για το έτος (Σημ. 8). Αναφέρεται επίσης ότι η ζήτηση για πολλά είδη ακινήτων έχει επηρεαστεί σημαντικά και οι συναλλαγές είναι λιγότερο συχνές, ως εκ τούτου η εκτιμώμενη τιμή πώλησης ενός ακινήτου βασίζεται σημαντικά σε υποκειμενικούς παράγοντες.
- (3) Την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως δρώσα οικονομική μονάδα (Σημ. 2).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβλέψουν όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Η διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την επέκταση των εργασιών τους στο σημερινό επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων εκτίθενται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Βάση ετοιμασίας

Οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113 και των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2016 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με εξαίρεση ορισμένων προνοιών του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση" σε σχέση με λογιστική αντιστάθμισης χαρτοφυλακίου.

Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

Η κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερου βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Κατά την εξέταση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να λειτουργούν ως δρώσα οικονομική μονάδα, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τα ακόλουθα:

Οι δύσκολες γενικά συνθήκες στην Κυπριακή οικονομία όπως έχουν εξελιχθεί και όπως παρουσιάζονται στη Σημείωση 1 επηρεάζουν τον τομέα ανάπτυξης ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιούνται το Συγκρότημα και η Εταιρεία. Οι εξελίξεις στον τομέα αυτό ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, τα αποτελέσματα και την κεφαλαιουχική τους βάση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αξιολογήσει τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους και έχει λάβει υπόψη τα πιο κάτω γεγονότα και παράγοντες:

- Κατά τη διάρκεια του 2016 η Εταιρεία υπόγραψε διάφορες συμφωνίες με την Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ, για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης, διοικητικής υποστήριξης και άλλων συναφών υπηρεσιών σε σχέση με τα ιδιόκτητα και υποθηκευμένα ακίνητα που κατέχει η Τράπεζα. Ως εκ τούτου, τόσο τα αποτελέσματα όσο και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας αναμένεται να βελτιωθούν.
- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνουν τραπεζικές διευκολύνσεις και δανεισμό από την Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ, η οποία δεν ελέγχεται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. από το τέλος του 2016, αλλά αυτό δεν ενδέχεται να επηρεάσει τη βιωσιμότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Το Συγκρότημα παρόλο που έχει υποστεί ζημιά ύψους €0,3εκ. για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, διατηρεί μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €10,8 εκ. και παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων και τραπεζικών διευκολύνσεων προς καθαρή θέση) ύψους 14,9% σε επίπεδο Συγκροτήματος και 25,3% σε επίπεδο Εταιρείας (Σημ. 3 (iii)).
- Το Διοικητικό Συμβούλιο ακολουθεί συντηρητική πολιτική στην ανάληψη νέων έργων.
- Η Κυπριακή Κυβέρνηση συνεχίζει να εξετάζει και να λαμβάνει μέτρα για την ισχυροποίηση της Κυπριακής οικονομίας και την ανάπτυξη του τομέα ακινήτων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξετάσει αναθεωρημένο πλάνο που λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες. Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένεται να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα για να μπορέσουν να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους ως δρώσα λειτουργική μονάδα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχοντας λάβει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες, είναι ικανοποιημένο ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταλλήλως καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης

(i) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι όλες οι οντότητες (περιλαμβανομένου οντότητες ειδικού σκοπού "Ο.Ε.Σ.") στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μια οντότητα όταν το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο ή έχει τα δικαιώματα σε μεταβαλλόμενες αποδόσεις από την εμπλοκή του με την οντότητα και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις από την επιρροή του επί της οντότητας.

Οι θυγατρικές οντότητες ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και η ενοποίηση σταματά την ημερομηνία όταν ο έλεγχος αυτός τερματίζεται.

Το Συγκρότημα εφαρμόζει τη λογιστική μέθοδο της αγοράς για το λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων. Το αντάλλαγμα που μεταφέρεται για την εξαγορά της θυγατρικής εταιρείας είναι η δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρούνται, των υποχρεώσεων που προκύπτουν και των μετοχικών τίτλων που εκδίδονται από το Συγκρότημα. Το αντάλλαγμα που μεταφέρεται, περιλαμβάνει τη δίκαιη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που απορρέει από οποιαδήποτε συμφωνία ενδεχόμενου ανταλλάγματος. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά χρεώνονται στις κερδοζημιές όταν προκύπτουν. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που εξαγοράζονται και οι υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των ενδεχομένων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται σε συνενώσεις επιχειρήσεων, αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία απόκτησης, σε δίκαιες αξίες. Το Συγκρότημα αναγνωρίζει οποιαδήποτε δικαιώματα μειοψηφίας στην αποκτώμενη επιχείρηση είτε σε δίκαιη αξία, είτε στο μερίδιο του καθαρού ενεργητικού της αποκτώμενης επιχείρησης που αναλογεί στην μειοψηφία για κάθε εξαγορά ξεχωριστά.

Εάν η συνένωση επιχειρήσεων επιτυγχάνεται σε στάδια, η δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης του συμφέροντος που κατείχε το Συγκρότημα προηγουμένως αποτιμάται ξανά στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης μέσω των κερδοζημιών.

Οποιοδήποτε ενδεχόμενο αντάλλαγμα που πρόκειται να μεταφερθεί από το Συγκρότημα αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Μεταγενέστερες αλλαγές στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που θεωρείται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στις κερδοζημιές είτε ως αλλαγή στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως ίδια κεφάλαια δεν επανεκτιμάται, και ο επακόλουθος διακανονισμός του αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(i) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Η υπεραξία αρχικά υπολογίζεται ως η υπέρβαση του συνόλου του ανταλλάγματος που μεταφέρεται και της δίκαιης αξίας του δικαιώματος μειοψηφίας σε σχέση με τα καθαρά αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και τις υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν. Εάν το τίμημα είναι χαμηλότερο από τη δίκαιη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα, έσοδα και έξοδα από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Συγκροτήματος απαλείφονται. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από ενδοεταιρικές συναλλαγές που αναγνωρίζονται στα περιουσιακά στοιχεία επίσης απαλείφονται. Όπου είναι απαραίτητο, οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα.

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες αποτιμούνται σε κόστος μείον απομείωση στην αξία. Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις υποδηλώνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές στο ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε σε προηγούμενα έτη αντιστρέφεται όταν υπάρξει αλλαγή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού.

(ii) Συναλλαγές και συμφέροντα μειοψηφίας

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με τη μειοψηφία ως συναλλαγές με μετόχους του Συγκροτήματος. Για αγορές από τα δικαιώματα μειοψηφίας, η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στη λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού της θυγατρικής που εξαγοράζεται, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο ή να ασκεί σημαντική επιρροή στην οντότητα, οποιοδήποτε μερίδιο που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα, παρουσιάζεται σε δίκαιη αξία, με τη διαφορά από τη λογιστική του αξία να αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά. Η δίκαιη αξία χρησιμοποιείται ως η αρχική λογιστική αξία για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επιπρόσθετα, οποιοδήποτε ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε στα άλλα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με αυτή την επένδυση, λογίζεται με τον ίδιο τρόπο που θα λογίζόταν αν το Συγκρότημα πωλούσε κατευθείαν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να εξ' υπακούει ότι κάποια ποσά που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομούνται στις κερδοζημιές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(iii) Συνδεδεμένες εταιρείες

Συνδεδεμένες είναι όλες οι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου αλλά δεν τις ελέγχει. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος και μετέπειτα λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αναγνωρίζονται αρχικά σε κόστος και η λογιστική αξία αυξάνεται ή μειώνεται για να αναγνωρισθεί το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημιά των συνδεδεμένων εταιρειών μετά την ημερομηνία απόκτησης. Η επένδυση του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνει υπεραξία (μετά την αφαίρεση συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης) που προέκυψε κατά την απόκτηση.

Αν το μερίδιο του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά η σημαντική επιρροή διατηρηθεί, μόνο το αναλογικό μερίδιο των ποσών που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομείται στις κερδοζημιές.

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημιά των συνδεδεμένων εταιρειών μετά την απόκτηση αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές και το μερίδιο του Συγκροτήματος στην κίνηση των αποθεματικών μετά την απόκτηση αναγνωρίζεται στα αποθεματικά. Οι συσσωρευμένες κινήσεις μετά την απόκτηση αναπροσαρμόζονται έναντι της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν το Συγκρότημα έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος και των συνδεδεμένων εταιρειών του απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στις συνδεδεμένες εταιρείες. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός αν η συναλλαγή φανερώνει απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρθηκε. Όπου χρειάζεται, οι λογιστικές πολιτικές των συνδεδεμένων εταιρειών έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα. Κέρδη και ζημιές κατανομής που προκύπτουν από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου καθαρής θέσης, περιλαμβανομένης της αναγνώρισης των ζημιών των συνδεδεμένων εταιρειών, η λογιστική αξία της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία που περιλαμβάνει την υπεραξία που προκύπτει από την αγορά, ελέγχεται για απομείωση, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό με την λογιστική του αξία όποτε υπάρχει ένδειξη απομείωσης, και αναγνωρίζει το ποσό παρακείμενα στο μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένων εταιρειών στις κερδοζημιές.

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αποτιμούνται σε κόστος μείον απομείωση στην αξία. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις υποδηλώνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές στο ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε σε προηγούμενα έτη αντιστρέφεται όταν υπάρξει αλλαγή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία και το Συγκρότημα υιοθέτησαν όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες τους και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2016. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, με εξαίρεση τα πιο κάτω:

- Το ΔΠΧΑ 8 τροποποιήθηκε ώστε να απαιτείται (1) η γνωστοποίηση των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διεύθυνση στην άθροιση των λειτουργικών τομέων, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των τομέων που έχουν αθροιστεί και των οικονομικών δεικτών που έχουν αξιολογηθεί στη διαπίστωση ότι τα αθροισμένα τμήματα έχουν παρόμοια οικονομικά χαρακτηριστικά, και (2) μια συμφιλίωση των περιουσιακών στοιχείων του τομέα με τα περιουσιακά στοιχεία της οντότητας, όταν παρουσιάζονται τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.
- Η βάση των συμπερασμάτων του ΔΠΧΑ 13 τροποποιήθηκε για να αποσαφηνιστεί ότι η διαγραφή ορισμένων παραγράφων στο ΔΛΠ 39 με τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 13 δεν έγινε με πρόθεση να αφαιρέσει την ικανότητα της αποτίμησης των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στο ποσό του τιμολογίου όπου η επίδραση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη. Η τροποποίηση αυτή δεν οδήγησε σε οποιεσδήποτε αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις.
- Το ΔΛΠ 16 και το ΔΛΠ 38 τροποποιήθηκαν για να διευκρινίσουν πώς η ακαθάριστη λογιστική αξία και η συσσωρευμένη απόσβεση αντιμετωπίζονται όταν η οντότητα χρησιμοποιεί το μοντέλο της επανεκτίμησης. Η τροποποίηση αυτή δεν οδήγησε σε οποιεσδήποτε αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις.
- Μέθοδος Καθαρής Θέσης στις ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις: Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 27. Οι τροποποιήσεις θα επιτρέπουν στις οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο καθαρής θέσης για το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συνδεδεμένες εταιρείες στις ατομικές οικονομικές τους καταστάσεις. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.
- Η τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 7 προσθέτει οδηγίες για να βοηθήσει τη Διεύθυνση να προσδιορίσει εάν οι όροι μιας συμφωνίας για την εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που έχει μεταβιβαστεί αποτελεί συνεχιζόμενη συμμετοχή, για τους σκοπούς των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται από το ΔΠΧΑ 7. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι οι γνωστοποιήσεις συμφητισμού του ΔΠΧΑ 7 δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34. Η τροποποίηση αυτή δεν είχε καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

- Τροποποιήσεις Πρωτοβουλίας Γνωστοποιήσεων στο ΔΛΠ 1. Το Πρότυπο τροποποιήθηκε για να αποσαφηνίσει την έννοια της σημαντικότητας και να εξηγήσει ότι η οντότητα δεν υποχρεούται να παρέχει τη συγκεκριμένη γνωστοποίηση που απαιτείται από ένα ΔΠΧΑ, εάν οι πληροφορίες που προκύπτουν από τη γνωστοποίηση αυτή δεν είναι σημαντικές, ακόμη και αν το ΔΠΧΑ περιλαμβάνει μια λίστα με συγκεκριμένες απαιτήσεις ή τις περιγράφει ως ελάχιστες απαιτήσεις. Το Πρότυπο παρέχει επίσης νέες οδηγίες σχετικές με τα υποσύνολα στις οικονομικές καταστάσεις. Συγκεκριμένα, τέτοια υποσύνολα (α) θα πρέπει να αποτελούνται από στοιχεία γραμμής που αποτελούνται από ποσά που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ (β) να παρουσιάζονται και επισημαίνονται κατά τρόπο που να καθιστά τα στοιχεία γραμμής που αποτελούν το υποσύνολο σαφή και κατανοητά (γ) να είναι συνεπή από περίοδο σε περίοδο και (δ) να μην εμφανίζονται με μεγαλύτερη έμφαση από τα υποσύνολα και τα σύνολα που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Ως αποτέλεσμα αυτής της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων, η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την έννοια της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, και δεν έχουν εφαρμοστεί στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά μέσα: Ταξινόμηση και Αποτίμηση" (εκδόθηκε τον Ιούλιο του 2014 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν στις ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Τα κύρια στοιχεία του καινούργιου προτύπου είναι:
 - (i) Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απαιτούνται να ταξινομούνται σε τρεις κατηγορίες αποτίμησης: αυτά που θα αποτιμούνται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος, αυτά που θα αποτιμούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και εκείνα που θα αποτιμούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.
 - (ii) Η ταξινόμηση των χρεογράφων εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οντότητας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και κατά πόσον οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές του κεφαλαίου και των τόκων (ΑΠΚΤ). Εάν ένα χρεόγραφο κρατείται για συλλογή, μπορεί να λογίζεται σε αποσβεσμένο κόστος εάν πληροί επίσης την απαίτηση της ΑΠΚΤ. Τα χρεόγραφα που πληρούν την απαίτηση της ΑΠΚΤ τα οποία κρατούνται σε ένα χαρτοφυλάκιο το οποίο η οντότητα κατέχει με σκοπό τη συλλογή των οικονομικών ροών των περιουσιακών στοιχείων καθώς και την πώληση περιουσιακών στοιχείων μπορούν να αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν περιλαμβάνουν οικονομικές ροές αλλά πληρούν την απαίτηση της ΑΠΚΤ πρέπει να αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (για παράδειγμα, παράγωγα). Τα ενσωματωμένα παράγωγα δεν διαχωρίζονται πλέον από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αλλά θα περιλαμβάνονται στην αξιολόγηση της προϋπόθεσης της ΑΠΚΤ.
 - (iii) Οι επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους αποτιμούνται πάντα σε δίκαιη αξία. Ωστόσο, η Διεύθυνση μπορεί να κάνει μια αμετάκλητη επιλογή να παρουσιάζει τις μεταβολές στη δίκαιη αξία στα άλλα συνολικά εισοδήματα, εφόσον ο τίτλος δεν κατέχεται για εμπορία. Εάν ο μετοχικός τίτλος κρατείται για εμπορία, οι μεταβολές στη δίκαιη αξία παρουσιάζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

- (iv) Οι περισσότερες απαιτήσεις του ΔΛΠ39 για την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μεταφέρθηκαν αμετάβλητες στο ΔΠΧΑ 9. Η βασική αλλαγή είναι ότι μια οντότητα θα πρέπει να παρουσιάζει τα αποτελέσματα των αλλαγών στο δικό της πιστωτικό κίνδυνο των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στα άλλα συνολικά εισοδήματα.
- (v) Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει ένα νέο μοντέλο για την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης – το μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ). Η προσέγγιση περιλαμβάνει τρία στάδια και βασίζεται στην αλλαγή της πιστωτικής ποιότητας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από την αρχική αναγνώριση. Στην πράξη, οι νέοι αυτοί κανόνες σημαίνουν ότι οι οντότητες θα πρέπει να καταγράψουν άμεση απώλεια ίση με τη δωδεκάμηνη ΑΠΖ κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα (ή την ΑΠΖ για όλη τη διάρκεια ζωής για εμπορικά εισπρακτέα). Όπου υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, η απομείωση αποτιμάται χρησιμοποιώντας την ΑΠΖ για όλη τη διάρκεια ζωής αντί της δωδεκάμηνης ΑΠΖ. Το μοντέλο περιλαμβάνει λειτουργικές απλοποιήσεις για τις μισθώσεις και τα εμπορικά εισπρακτέα.
- (vi) Οι απαιτήσεις της λογιστικής αντιστάθμισης τροποποιήθηκαν ώστε να ευθυγραμμιστεί η λογιστική στενότερα με τη διαχείριση του κινδύνου. Το Πρότυπο παρέχει στις οντότητες μια επιλογή λογιστικής πολιτικής μεταξύ της εφαρμογής των απαιτήσεων της λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΠ 9 και τη συνέχιση της εφαρμογής του ΔΛΠ 39 σε όλες τις αντισταθμίσεις, επειδή δεν εξετάζει επί του παρόντος τη μακροοικονομική λογιστική αντιστάθμισης.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση του νέου Προτύπου στις οικονομικές τους καταστάσεις.

- ΔΠΧΑ 15, Εισόδημα από Συμβάσεις με Πελάτες (ισχύει για περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Το καινούργιο πρότυπο εισάγει τη βασική αρχή ότι το εισόδημα πρέπει να αναγνωρίζεται όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη, στην τιμή της συναλλαγής. Τα πακέτα αγαθών ή υπηρεσιών που ξεχωρίζουν πρέπει να αναγνωρίζονται ξεχωριστά, και τυχόν εκπτώσεις ή επιστροφές επί της τιμής της σύμβασης πρέπει γενικά να κατανέμονται στα επιμέρους στοιχεία. Όταν η αντιπαροχή διαφέρει για οποιοδήποτε λόγο, το ελάχιστο ποσό πρέπει να αναγνωρίζεται εάν δεν διατρέχει σημαντικός κίνδυνος αντιστροφής. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την εξασφάλιση των συμβολαίων με πελάτες πρέπει να κεφαλαιοποιούνται και να αποσβένονται κατά τη διάρκεια της περιόδου όπου οι παροχές της σύμβασης καταναλώνονται. Η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του νέου προτύπου στις οικονομικές της καταστάσεις.

Πληροφόρηση κατά τομέα

Το Συγκρότημα είναι οργανωμένο κατά τομέα δραστηριοτήτων. Ο κάθε τομέας περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού ή δραστηριότητες που υπόκεινται σε κινδύνους και οφέλη και τα οποία διαφέρουν μεταξύ τους.

Το Συγκρότημα έχει τους πιο κάτω τομείς δραστηριοτήτων:

- (α) Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας
- (β) Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες
- (γ) Παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Πληροφόρηση κατά τομέα (συνέχεια)

Οι αναλύσεις κατά λειτουργικό τομέα παρουσιάζονται ανάλογα με τον τρόπο κατά τον οποίο αναλύονται από τον ανώτερο λειτουργικό υπεύθυνο του Συγκροτήματος. Ο όρος "ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος" προσδιορίζει μια λειτουργία και όχι απαραίτητα ένα στέλεχος με συγκεκριμένη ιδιότητα. Η λειτουργία αυτή καθορίζει τη διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης των τομέων του Συγκροτήματος.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα επιμετρείται στη δίκαιη αξία της αντιπαροχής που εισπράχτηκε ή είναι εισπρακτέα για την πώληση ακινήτων, την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας και τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το εισόδημα παρουσιάζεται μετά την αφαίρεση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, επιστροφών και εκπτώσεων.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα εισοδήματα όταν το ποσό του εισοδήματος μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα, όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν προς την οντότητα και όταν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια για κάθε μία εκ των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όπως αναφέρεται πιο κάτω. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία βασίζονται στις εκτιμήσεις τους σε ιστορικά αποτελέσματα, λαμβάνοντας υπόψη το είδος της συναλλαγής και των χαρακτηριστικών κάθε διευθέτησης.

Τα έσοδα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

Εισοδήματα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται όταν σημαντικοί κίνδυνοι και οφέλη ιδιοκτησίας έχουν μεταφερθεί στον αγοραστή. Αυτό γίνεται συνήθως όταν έχει γίνει η πώληση στον αγοραστή, ο αγοραστής έχει αποδεχθεί το ακίνητο και η αποπληρωμή των σχετικών εισπρακτέων ποσών είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

(ii) Κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Το κέρδος αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν ανεξάρτητα μέρη των συμβολαίων έχουν συμπληρωθεί ή έχουν ουσιαστικά συμπληρωθεί. Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αναλογικής συμπλήρωσης για να αναγνωρίσει το απαιτούμενο κέρδος σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο συμπλήρωσης καθορίζεται με βάση τις εκθέσεις του Αρχιτέκτονα ή και των Εκτιμητών επιμέτρησης εργασιών. Για να προσδιοριστεί το κόστος που προέκυψε μέχρι το τέλος του έτους, οποιοδήποτε κόστος που σχετίζεται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζεται ως έργο υπό εκτέλεση. Οι ζημιές αναγνωρίζονται όταν μπορούν να υπολογιστούν. Γίνεται πρόνοια για όλες τις ζημιές που αναμένονται να προκύψουν στην αποπεράτωση των συμβολαίων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι πωλήσεις από συμβόλαια υπηρεσιών αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

(iii) Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν αποζημιώσεις για έξοδα που δεν συμπεριλαμβάνονται στην αρχική τιμή συμβολαίου. Αφού η μέτρηση των ποσών των εισοδημάτων που ανέρχονται από τις απαιτήσεις υπόκεινται σε μεγάλο βαθμό αμφιβολίας και συχνά βασίζεται στο αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων, οι απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία εκτός αν είναι πιθανό ότι ο πελάτης θα δεχτεί την απαίτηση και δύναται να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

(iv) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνονται στις κερδοζημιές. Όταν ένα δάνειο ή εισπρακτέο έχει απομειωθεί, η Εταιρεία και το Συγκρότημα μειώνουν τη λογιστική του αξία στο ανακτήσιμο ποσό, το οποίο είναι οι εκτιμημένες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού μέσου και συνεχίζει την αναγνώριση της έκπτωσης ως πιστωτικούς τόκους. Οι πιστωτικοί τόκοι από απομειωμένα δάνεια και εισπρακτέα αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Τα έσοδα από τόκους αφορούν τραπεζικά υπόλοιπα και χρεωστικά υπόλοιπα τα οποία προέρχονται κυρίως από εμπορικές δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

(v) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας να εισπράξει.

Κόστος πωλήσεων για κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν τη μέθοδο της αναλογικής συμπλήρωσης για να αναγνωρίσουν το απαιτούμενο κόστος πωλήσεων σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο συμπλήρωσης καθορίζεται με βάση τις εκθέσεις του Αρχιτέκτονα ή και των εκτιμητών επιμέτρησης εργασιών. Για να προσδιοριστούν τα κόστη που προέκυψαν μέχρι το τέλος του έτους, οποιοδήποτε κόστος που σχετίζεται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζονται ως έργα υπό εκτέλεση. Το κόστος πωλήσεων περιλαμβάνει πρόβλεψη για ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά την διάρκεια του έτους.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Οι Εταιρείες του Συγκροτήματος και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία και το Συγκρότημα λειτουργούν ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και τις Εταιρείες του Συγκροτήματος. Οι συνεισφορές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν έχουν οποιαδήποτε νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση για να πληρώσουν επιπλέον συνεισφορές εάν το σχέδιο δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους υπαλλήλους τα ωφελήματα που αναλογούν στις υπηρεσίες των υπαλλήλων κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων. Προπληρωμένες συνεισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στην έκταση που είναι πιθανή η επιστροφή μετρητών ή μείωση στις μελλοντικές πληρωμές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία και η κάθε εταιρεία του Συγκροτήματος ("το νόμισμα λειτουργίας"). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής ή της εκτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμούνται. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές εκτός στην έκταση που σχετίζεται με στοιχεία που αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, η φορολογία αναγνωρίζεται επίσης στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Η τρέχουσα χρέωση φορολογίας υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στη χώρα όπου η Εταιρεία και το Συγκρότημα δραστηριοποιούνται και δημιουργούν φορολογητέο εισόδημα. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με καταστάσεις όπου η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Εάν η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία, καθορίζεται πρόβλεψη όπου είναι κατάλληλο με βάση τα ποσά που υπολογίζεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Η αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης πάνω στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Εντούτοις, η αναβαλλόμενη φορολογία δεν λογίζεται εάν προκύπτει από αρχική αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης σε μια συναλλαγή εκτός από συνένωση επιχειρήσεων, η οποία κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές. Η αναβαλλόμενη φορολογία καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εκπιοηθεί ή όταν η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που σχετίζεται με επένδυση σε ακίνητα, που έχουν αποτιμηθεί σε δίκαιη αξία, προσδιορίζεται υποθέτοντας ότι τα ακίνητα θα ανακτηθούν εξ' ολοκλήρου μέσω πώλησης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρέχοντων φορολογικών απαιτήσεων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με φόρο εισοδήματος που χρεώνεται από την ίδια φορολογική αρχή στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα όπου υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, τα ενδιάμεσα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στο έτος που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και στην περίπτωση τελικών μερισμάτων, αυτά αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Όλα τα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις για άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο ώστε να κατανεμηθεί το κόστος του κάθε στοιχείου ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης ζωής τους.

Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

	%
Κτίρια	3
Έπιπλα και εξοπλισμός	10 – 50
Οχήματα	10 – 20
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	33,33

Η υπολειμματική αξία και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Η λογιστική αξία ενός στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού μειώνεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό εάν η λογιστική αξία υπερβαίνει το υπολογιζόμενο ανακτήσιμο ποσό.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στις κερδοζημιές στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή ανάλογα αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, μόνο όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται, αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία ή πιο συχνά εάν τα γεγονότα και αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι μπορεί να έχουν απομειωθεί. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για τη διαφορά της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πωλήσεων και της αξίας λόγω χρήσης. Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στα μικρότερα επίπεδα για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστές, αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, τα οποία έχουν υποστεί απομείωση δεν ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(i) Ταξινόμηση

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά τους στοιχεία στην κατηγορία δάνεια και εισπρακτέα. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση.

• Δάνεια και εισπρακτέα

Τα δάνεια και εισπρακτέα είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορίσιμες πληρωμές που δεν είναι εισηγμένα σε ενεργή αγορά και για τα οποία δεν υπάρχει πρόθεση για εμπορία του εισπρακτέου. Περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός αν έχουν λήξη που υπερβαίνει τους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού. Αυτά ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και εισπρακτέα αποτελούνται από "εμπορικά και άλλα εισπρακτέα", "εισπρακτέα από συγγενικά μέρη" και "ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" στον ισολογισμό.

(ii) Αναγνώριση και αποτίμηση

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πωλήσουν το περιουσιακό στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία, πλέον το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν ουσιαστικά μεταφέρει όλα τα σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογούν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσον υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει υποστεί απομείωση στην αξία.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί και οι ζημιές απομείωσης προκύπτουν μόνον όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης ως αποτέλεσμα ενός ή περισσοτέρων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου ("ζημιόγνο γεγονός") και αυτό το ζημιόγνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει αντίκτυπο στις εκτιμημένες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ένδειξη απομείωσης μπορεί να περιλαμβάνει ενδείξεις ότι οι οφειλέτες ή μια ομάδα οφειλετών αντιμετωπίζει σημαντικά οικονομικά προβλήματα, δυσκολίες ή αδυναμία πληρωμής τόκων ή κεφαλαίου, η πιθανότητα ότι θα κηρύξει πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση, και όπου παρατηρήσιμα στοιχεία υποδεικνύουν ότι υπάρχει μια μετρήσιμη μείωση των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, όπως μεταβολές στις καθυστερημένες πληρωμές ή οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με τις αθετήσεις.

Για την κατηγορία δανείων και εισπρακτέων, το ποσό της ζημιάς υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημιάς απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως βελτίωση της πιστωτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της προηγούμενης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις είναι συμβόλαια που απαιτούν όπως το Συγκρότημα προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για αποζημίωση του κατόχου της εγγύησης για τη ζημιά που θα υποστεί σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος χρεώστης αδυνατεί να πραγματοποιήσει πληρωμές σύμφωνα με τους όρους ενός χρεωστικού τίτλου. Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις αρχικά αναγνωρίζονται σε δίκαιη αξία, η οποία υπολογίζεται με βάση τις αμοιβές που εισπράχθηκαν. Το ποσό αυτό αποσβένεται σε σταθερή βάση στο διάστημα της ζωής της εγγύησης. Στο τέλος της κάθε λογιστικής περιόδου, οι εγγυήσεις αποτιμούνται στο υψηλότερο από (α) το αναπόσβεστο υπόλοιπο του ποσού κατά την αρχική αναγνώριση και (β) την καλύτερη εκτίμηση των δαπανών που απαιτούνται για το διακανονισμό της υποχρέωσης κατά τη λήξη της λογιστικής περιόδου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό αναφέρεται στον Ισολογισμό όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα για συμφηφισμό των ποσών που αναγνωρίστηκαν και όταν υπάρχει πρόθεση να εξοφληθεί σε καθαρή βάση ή να ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο και να εξοφληθεί η υποχρέωση ταυτοχρόνως. Το νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να βασίζεται σε μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να είναι εκτελεστό κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή χρεοκοπίας της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

Γη και έργα υπό εκτέλεση

Τα έργα υπό εκτέλεση εκτιμούνται σε τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Το κόστος αποτελείται από άμεσα έξοδα και ένα ποσοστό από αποδοτέα έξοδα. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον έξοδα διάθεσης.

Εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για πώληση εμπορευμάτων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η εισπραξη αναμένεται σε ένα χρόνο ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος), έχουν ταξινομηθεί ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον πρόνοιας για απομείωση της αξίας. Η πρόβλεψη για απομείωση καθορίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη πως η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν θα είναι σε θέση να εισπράξουν τα συνολικά εισπρακτέα ποσά σύμφωνα με τους αρχικούς όρους των εισπρακτέων. Σημαντικές οικονομικές δυσκολίες του χρεώστη, η πιθανότητα ότι ο χρεώστης θα περιέλθει σε πτώχευση ή οικονομική αναδιοργάνωση, και η αθέτηση ή παράλειψη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του σχετικά με πληρωμές θεωρούνται ενδείξεις ότι το εμπορικό εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του εισπρακτέου ποσού και της παρούσας αξίας των υπολογιζόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο.

Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται με τη χρήση ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Όταν ένα εμπορικό εισπρακτέο είναι επισφαλές, διαγράφεται έναντι του λογαριασμού πρόβλεψης για εμπορικά εισπρακτέα. Επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στις κερδοζημιές.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον κόστη που αφορούν άμεσα την έκδοση νέων μετοχών παρουσιάζονται στα ίδια κεφάλαια ως αφαίρεση, μετά τη φορολογία, από τις εισπράξεις.

Το υπέρ το άρτιο είναι η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας του τιμήματος που απαιτείται για την έκδοση των μετοχών και την ονομαστική αξία των μετοχών. Ο λογαριασμός αποθεματικό υπέρ το άρτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν την χρησιμοποίηση του για διανομή μερισμάτων, και υπόκειται στις διατάξεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου σχετικά με τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η τρέχουσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Το κόστος πωλήσεων περιλαμβάνει πρόβλεψη για ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανό να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους. Η πρόβλεψη αυτή υπολογίζεται κάθε έτος σε ένα ποσοστό του κύκλου εργασιών από τεchnοοικονομικές υπηρεσίες.

Δανεισμός

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε δίκαιη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές κατά τη διάρκεια του δανείου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν είναι άμεσα αποδοτέα στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τα κριτήρια, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου.

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στην έκταση όπου είναι πιθανόν ότι μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η αμοιβή αναβάλλεται μέχρι την ανάληψη του δανείου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν στοιχεία ότι είναι πιθανό ένα μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί, η αμοιβή κεφαλαιοποιείται ως προπληρωμή (για υπηρεσίες ρευστοποίησης) και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

Τα κόστη δανεισμού αποτελούν τόκο και άλλα έξοδα με τα οποία επιβαρύνονται η Εταιρεία και το Συγκρότημα σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων, περιλαμβανομένου τόκου δανεισμού, απόσβεση εκπτώσεων ή επιμίσθιου που σχετίζονται με δανεισμό, απόσβεση επιπλέον κόστους που σχετίζεται με τη διευθέτηση δανεισμού, χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από δανεισμό σε ξένο νόμισμα σε περίπτωση που θεωρούνται ως προσαρμογή στους χρεωστικούς τόκους.

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τα κριτήρια, που είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που υποχρεωτικά καταλαμβάνει σημαντικό χρονικό διάστημα για να ετοιμαστεί για την προτιθέμενη χρήση ή πώληση του, κεφαλαιοποιείται ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανόν ότι θα επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και τα κόστη μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση, εκτός εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν το δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλλουν την αποπληρωμή της υποχρέωσης για τουλάχιστο δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικοί πιστωτές

Οι εμπορικοί πιστωτές είναι υποχρεώσεις για πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, από προμηθευτές. Οι εμπορικοί πιστωτές ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά το συνήθη κύκλο εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εάν είναι μεγαλύτερος). Αν όχι, παρουσιάζονται στις μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικοί πιστωτές αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις στην τράπεζα και τραπεζικές διευκολύνσεις. Στον ισολογισμό οι τραπεζικές διευκολύνσεις περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση στο τρέχον έτος.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος την/το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς και άλλους κινδύνους όπως: το κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και κινδύνου τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε αυτούς τους κινδύνους μέσω των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων τους.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από τη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

- **Κίνδυνος αγοράς**

- (α) **Κίνδυνος τιμής αγοράς**

- Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς της ακίνητης/κτηματικής περιουσίας. Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές της αγοραίας αξίας της κτηματικής περιουσίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

- Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

- (α) Κίνδυνος τιμής αγοράς (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στον ισολογισμό ως αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση και που αποτελούνται από γη και κτίρια που κατέχονται για ανάπτυξη ή/και πώληση κατά τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς, η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σταθμίζει όλους τους παράγοντες και κινδύνους και διατηρεί μια συντηρητική πολιτική όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί επίσης τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά από ανεξάρτητους επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

- (β) Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Συγκρότημα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2015: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €18.811 (2015: €17.204) ψηλότερη/ χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/ χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Εταιρεία

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2015: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €13.314 (2015: €10.264) ψηλότερη/χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

- Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και έκθεση σε πιστώσεις προς πελάτες περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και σημαντικών συναλλαγών από τη μη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων πελατών.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(α) Εμπορικά εισπρακτέα

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους, θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από εισπρακτέα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Γενική Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθορίζει τις αρχές χρηματοδότησης και βεβαιώνεται για την τήρηση των νενομισμένων διαδικασιών και ελέγχων. Οι διαδικασίες εκτίμησης για τη φερεγγυότητα των πελατών που ακολουθούνται, οι εξασφαλίσεις που προσφέρονται και η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από τους πιστωτικούς κινδύνους.

Επιπρόσθετα, ακολουθείται δέσμευση του πελάτη με υπογραφή νομικού συμβολαίου αγοράς κτηματικής περιουσίας ή και τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών.

Σε περίπτωση που ο πελάτης παραλείπει ή καθυστερεί τη πληρωμή οποιουδήποτε ποσού που καθίσταται πληρωτέο με βάση το συμβόλαιο αγοράς κτηματικής περιουσίας, η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δικαιούται να τερματίσει ή και να ακυρώσει τη συμφωνία και να προβεί άμεσα στην κατοχή του εν λόγω ακινήτου.

Επιπρόσθετα, σε καμιά περίπτωση δεν γίνεται μεταβίβαση και εγγραφή του πωληθέντος ακινήτου στο όνομα του πελάτη εάν προηγουμένως δεν εξοφληθεί όλο το τίμημα πώλησης συμπεριλαμβανομένων των τόκων και κάθε άλλου οφειλόμενου ποσού βάσει του υπογεγραμμένου συμβολαίου. Στις περιπτώσεις που αφορούν τις τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες ακολουθούνται οι πρόνοιες του συμβολαίου ανάληψης εργασιών.

(β) Κρατήσεις συμβολαίων

Οι κρατήσεις συμβολαίων αποτελούνται από ποσά οφειλόμενα από πελάτες που κρατούνται σε συμφωνημένα χρονικά πλαίσια βάσει συμφωνίας μέχρι την έμπρακτη συμπλήρωση των εργασιών, την τελική και ποιοτική επιμέτρηση της εκτελεσθείσας εργασίας και τη λήξη περιόδου ευθύνης των εργασιών.

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία αποπληρωμής αυτής της οφειλής. Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί αυστηρά τις οφειλές αυτές για ελαχιστοποίηση πιθανών ζημιών που πιθανόν να προκύψουν.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(γ) Τραπεζικά υπόλοιπα και οφειλές από συγγενικά μέρη

Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε εγγεγραμμένους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση τους σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό.

Η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών των συγγενικών εταιρειών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από την αδυναμία εξόφλησης των οφειλών.

Για τα εισπρακτέα από συγγενικά μέρη για τα οποία δεν υπάρχει εξωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση η Διεύθυνση εξετάζει την πιστωτική ποιότητα των εισπρακτέων λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση των συγγενικών μερών, την εμπειρία από προηγούμενα έτη και άλλους παράγοντες.

(δ) Ανάλυση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε σχέση με τον πιστωτικό κίνδυνο

Συγκρότημα	2016 €	2015 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:		
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	-	140.686
Έχουν καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	642.733	609.175
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος (Σημ. 15)	642.733	749.861
Εταιρεία	2016 €	2015 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:		
Έχουν καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	668.341	630.429
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (Σημ. 15)	668.341	630.429

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση όπως έχουν παρουσιαστεί πιο πάνω, δεν θεωρούνται να έχουν υποστεί απομείωση. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής:

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση

Συγκρότημα

	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	31 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	34.833	27.693	7.140	-	-	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 28(v))	607.900	23.840	-	-	-	11.900	572.160
Σύνολο	642.733	51.533	7.140	-	-	11.900	572.160

	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	31 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	2.645	1.666	463	78	438	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 28(v))	606.530	73.422	3.013	238	4.243	1.134	524.480
Σύνολο	609.175	75.088	3.476	316	4.681	1.134	524.480

Εταιρεία

	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	31 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	34.833	27.693	7.140	-	-	-	-
Άλλα εισπρακτέα: Συγγενικά μέρη (Σημ. 28(v))	633.508	23.929	2.000	-	2.000	11.900	593.679
Σύνολο	668.341	51.622	9.140	-	2.000	11.900	593.679

	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	31 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	2.380	1.666	357	-	357	-	-
Άλλα εισπρακτέα: Συγγενικά μέρη (Σημ. 28(v))	628.049	73.422	3.013	238	4.243	1.134	545.999
Σύνολο	630.429	75.088	3.370	238	4.600	1.134	545.999

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας εισπρακτέων που αναφέρεται πιο πάνω. Βλέπε Σημείωση 16 για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

- Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος διαχειρίζεται τους κινδύνους με συνεχή παρακολούθηση της σχέσης μεταξύ βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει την ταμειακή ροή της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Συγκρότημα

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016		
Άλλοι πιστωτές:		
Προμηθευτές και άλλα	32.274	32.274
Κρατήσεις	14.674	14.674
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.292	18.292
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.332.187	1.332.187
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	200.000	200.000
Δανεισμός από τράπεζα	348.879	348.879
Σύνολο	1.946.306	1.946.306

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015		
Άλλοι πιστωτές:		
Προμηθευτές και άλλα	43.142	43.142
Κρατήσεις	14.674	14.674
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.292	18.292
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.516.964	1.516.964
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	203.388	203.388
Σύνολο	1.796.460	1.796.460

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Εταιρεία

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016		
Πληρωτέα:		
Προμηθευτές και άλλα	20.806	20.806
Προς συγγενικά μέρη	361.182	361.182
Τραπεζικές διευκολύνσεις	782.559	782.559
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	200.000	200.000
Δανεισμός από τράπεζα	348.879	348.879
Σύνολο	1.713.426	1.713.426

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015		
Πληρωτέα:		
Προμηθευτές και άλλα	20.806	20.806
Προς συγγενικά μέρη	530.261	530.261
Τραπεζικές διευκολύνσεις	823.007	823.007
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	203.388	203.388
Σύνολο	1.577.462	1.577.462

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζονται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν ως δρώσα λειτουργική μονάδα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και να διατηρήσουν την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσουν το κόστος κεφαλαίου.

Με σκοπό να διατηρήσουν ή να μεταβάλουν την κεφαλαιουχική τους δομή, η Εταιρεία και οι θυγατρικές της μπορεί να μεταβάλουν το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσουν νέες μετοχές ή να πωλήσουν περιουσιακά στοιχεία για να μειώσουν το δανεισμό τους.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρακολουθούν το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως ο καθαρός δανεισμός διαιρούμενος με το συνολικό κεφάλαιο. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο δανεισμού (περιλαμβανομένου 'βραχυπρόθεσμου και μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού' όπως παρουσιάζεται στον ισολογισμό) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως 'ίδια κεφάλαια' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό, προσθέτοντας τον καθαρό δανεισμό.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου (συνέχεια)

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 ήταν ως εξής:

Συγκρότημα	2016 €	2015 €
Δανεισμός (Σημ. 23)	548.879	203.388
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 22)	1.332.187	1.516.964
	<u>1.881.066</u>	<u>1.720.352</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 22)	-	(140.686)
	<u>1.881.066</u>	<u>1.579.666</u>
Καθαρός δανεισμός	10.772.535	11.083.367
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>12.653.601</u>	<u>12.663.033</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση		
	<u>12.653.601</u>	<u>12.663.033</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>14,9%</u>	<u>12,5%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2016 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης του βραχυπρόθεσμου δανεισμού από τράπεζες και συγγενικά μέρη κατά τη διάρκεια του έτους.

Εταιρεία	2016 €	2015 €
Δανεισμός (Σημ. 23)	548.879	203.388
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 22)	782.559	823.007
	<u>1.331.438</u>	<u>1.026.395</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 22)	-	-
	<u>1.331.438</u>	<u>1.026.395</u>
Καθαρός δανεισμός	3.922.470	4.102.717
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>5.253.908</u>	<u>5.129.112</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση		
	<u>5.253.908</u>	<u>5.129.112</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>25,3%</u>	<u>20%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για την Εταιρεία κατά το 2016 οφείλεται στην αύξηση του βραχυπρόθεσμου δανεισμού από τραπεζικό δανεισμό κατά τη διάρκεια του έτους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Οι αξίες των εμπορικών εισπρακτέων και των εμπορικών πιστωτών στις οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν σημαντική διαφορά από τις δίκαιες αξίες τους κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά υπό τις περιστάσεις.

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κάνουν υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

• Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί οι διαφορές επηρεάζουν τις τρέχουσες και αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός.

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

• Απομείωση αξίας ποσών εισπρακτέων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες των ΔΧΠΑ για να αποφασίσουν πότε ένα εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Στην άσκηση της κρίσης αυτής, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν, μαζί με άλλους παράγοντες, τη διάρκεια και την έκταση στην οποία η δίκαιη αξία ενός εισπρακτέου είναι χαμηλότερη του κόστους, και τη χρηματοοικονομική βιωσιμότητα και τη βραχυπρόθεσμη επιχειρηματική προοπτική της οντότητας η οποία θα αποπληρώσει το εισπρακτέο, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων όπως οι εξελίξεις στον ευρύτερο τομέα της οικονομίας της Κύπρου, της οικονομικής κρίσης και της βιωσιμότητας του δημόσιου χρέους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

- Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 2 για να αποφασίσουν πότε τα αποθέματα χρήζουν αναγνώρισης στο ιστορικό κόστος κτήσης ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στα αποτελέσματα για το έτος. Η ζήτηση για πολλά είδη ακινήτων υπό την παρούσα οικονομική κατάσταση στην κυπριακή αγορά έχει επηρεαστεί σημαντικά και οι συναλλαγές είναι λιγότερο συχνές. Ως εκ τούτου η απόφαση αυτή απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Στην άσκηση της κρίσης αυτής το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν την μέθοδο καθορισμού της Καθαρής Ρευστοποιήσιμης Αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιεί την αγοραία αξία την οποία καθορίζουν εγκεκριμένοι εκτιμητές ακινήτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων και έργων υπό εκτέλεση του Συγκροτήματος ήταν κατά 15% (2015: 15%) ψηλότερη/(χαμηλότερη), με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €μηδέν/(€117.927) (2015: €μηδέν/(€121.677)) χαμηλότερη/(ψηλότερη).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων και έργων υπό εκτέλεση της Εταιρείας ήταν κατά 15% (2015: 15%) ψηλότερη/(χαμηλότερη), με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €μηδέν/(€116.250) (2015: €μηδέν/€120.000) χαμηλότερη/(ψηλότερη).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5 Πληροφορίες κατά τομέα

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνοοικονομικές υπηρεσίες		Απαιτήσεις		Συνολικά	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	39.735	7.901	-	-	-	9.103	-	-	39.735	17.004
Από συγγενικές εταιρείες	219.386	121.660	-	-	16.666	36.642	-	(17.120)	236.052	141.182
	<u>259.121</u>	<u>129.561</u>	-	-	<u>16.666</u>	<u>45.745</u>	-	<u>(17.120)</u>	<u>275.787</u>	<u>158.186</u>
Μικτό κέρδος/(ζημιά)	96.048	15.164	-	-	3.463	7.849	-	(15.168)	99.511	7.845
Πιστωτικοί τόκοι	-	-	89	1.180	22.292	33.934	(22.381)	(33.934)	-	1.180
Λειτουργικά και άλλα έξοδα	-	-	(208.011)	(208.935)	(29.752)	(99.775)	-	15.168	(237.763)	(293.542)
Απομείωση στην καθαρή ρευστοποιησιμη αξία έργων υπό εκτέλεση	-	-	(25.000)	(150.000)	-	-	-	-	(25.000)	(150.000)
Άλλα έσοδα	-	-	39.633	951	1.875	-	(39.403)	-	2.105	951
	<u>96.048</u>	<u>15.164</u>	<u>(193.289)</u>	<u>(356.804)</u>	<u>(2.122)</u>	<u>(57.992)</u>	<u>(61.784)</u>	<u>(33.934)</u>	<u>(161.147)</u>	<u>(433.566)</u>
Κέρδος/(ζημιά) από εργασίες										
Χρεωστικοί τόκοι	-	-	(90.448)	(76.967)	(22.740)	(30.863)	22.381	33.934	(90.807)	(73.896)
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας (Χρέωση)/πίστωση φορολογίας	-	-	(4.876)	283.919	-	-	-	-	(4.876)	283.919
	-	-	(20.808)	70.540	(9.373)	-	-	-	(30.181)	70.540
	<u>96.048</u>	<u>15.164</u>	<u>(309.421)</u>	<u>(79.312)</u>	<u>(34.235)</u>	<u>(88.855)</u>	<u>(39.403)</u>	-	<u>(287.011)</u>	<u>(153.003)</u>
Άλλες πληροφορίες										
Περιουσιακά στοιχεία που κατανέμονται ανά τομέα	-	-	1.043.904	1.188.980	37.988	39.781	-	-	1.081.892	1.228.761
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	10.935.940	10.964.656	-	-	-	-	10.935.940	10.964.656
Εισπρακτά από συγγενικά μέρη	-	-	633.508	606.530	361.182	530.261	(386.790)	(530.261)	607.900	606.530
Μη κατανεμημένο ενεργητικό	-	-	-	-	-	-	-	-	110.463	110.462
	-	-	<u>1.677.352</u>	<u>2.759.566</u>	<u>399.170</u>	<u>969.042</u>	<u>(386.790)</u>	<u>(530.261)</u>	<u>1.709.295</u>	<u>1.916.309</u>
Συνολικά ενστοιχημένα περιουσιακά στοιχεία										
Υποχρεώσεις που κατανέμονται ανά τομέα	-	-	1.963.660	1.805.237	-	-	-	-	1.963.660	1.805.237
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.805
	-	-	<u>1.963.660</u>	<u>1.805.237</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.963.660</u>	<u>1.827.042</u>
Σύνολο ενστοιχημένων υποχρεώσεων										
Κεφαλασχηκά έξοδα	-	-	4.595	1.848	-	-	-	-	4.595	1.848
Αποβέσεις (Σημ. 17)	-	-	8.144	8.101	648	1.009	-	-	8.792	9.110

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5 Πληροφορίες κατά τομέα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριότητας: παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών και άλλων υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας, ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας και τεχνοοικονομικές υπηρεσίες. Δεν υπήρχαν αλλαγές στους τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος κατά το 2016 και 2015. Οι δραστηριότητες αυτές διεξάγονται στην Κύπρο. Συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές.

Ανώτερο λειτουργικό σώμα για τη λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας που συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στις συνεδριάσεις του το Διοικητικό Συμβούλιο μελετά τις οικονομικές πληροφορίες που ετοιμάζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και αποτελούνται από την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, τον ισολογισμό και ανάλυση των εργασιών της Εταιρείας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6 Εισόδημα

Συγκρότημα	2016 €	2015 €
Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες (1)	16.666	43.625
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	207.121	106.018
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 28 (ii))	52.000	8.543
	<u>275.787</u>	<u>158.186</u>
Εταιρεία	2016 €	2015 €
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	207.121	121.018
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ.28 (ii))	52.000	8.543
Σύνολο	<u>259.121</u>	<u>129.561</u>

- (1) Υπηρεσίες αξίας €16.666 (2015: €34.522) που αφορούν τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες έχουν παραχωρηθεί σε συγγενικά μέρη του Συγκροτήματος (Σημ. 28 (i)).
- (2) Υπηρεσίες αξίας €167.385 (2015: €98.116) που αφορούν κυρίως εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας έχουν παραχωρηθεί σε συγγενικά μέρη (Σημ. 28(ii)) από την Εταιρεία.

7 Άλλα έσοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Πιστωτικοί τόκοι:				
Τραπεζικά υπόλοιπα	-	1.180	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 28(iii))	-	-	89	-
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία (1)	-	-	23.840	47.680
Κέρδος από εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας (Σημ. 28(iii))	-	-	15.563	-
Άλλα έσοδα	2.105	951	230	230
	<u>2.105</u>	<u>2.131</u>	<u>39.722</u>	<u>47.910</u>

- (1) Η συνδεδεμένη Εταιρεία, Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, κατά τη συνεδρία του διοικητικού συμβουλίου της, στις 21 Δεκεμβρίου 2016 (2015: 28 Δεκεμβρίου 2015), ενέκρινε ενδιάμεσο μέρισμα προς τους μετόχους της ύψους €119.200 (2015: €238.400).

Το ύψος του μερίσματος που αντιστοιχεί στην Εταιρεία από το πιο πάνω μέρισμα ισούται με €23.840 (2015: €47.680).

Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2016, το σύνολο του διανεμηθέντος μερίσματος παρέμεινε εισπρακτέο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8 Άλλες ζημιές

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Ζημιά από αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία (Σημ. 20)	25.000	150.000	25.000	150.000

9 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Δικαιώματα Διοικητικού Συμβούλου (Σημ. 28(iv))	3.000	3.100	3.000	3.100
Αμοιβή ελεγκτών	15.600	17.500	14.000	14.500
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	7.750	7.150	3.700	700
Κόστος προσωπικού που περιλαμβάνεται στα:				
Κόστη πωλήσεων	140.466	112.634	140.466	109.784
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας (Σημ. 10)	144.056	187.455	124.862	114.248
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 17)	8.792	9.110	8.145	8.101
Διαγραφή εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 17)	305	-	-	-
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	1.692	2.944	1.692	2.944
Άλλα έξοδα πωλήσεων	35.810	37.707	22.607	4.613
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	5.166	5.075	5.166	5.075
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	49.902	59.708	44.325	25.013
Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	414.039	443.883	369.463	289.578
Τα πιο πάνω έξοδα αφορούν:				
Κόστος πωλήσεων	176.276	150.341	163.073	114.397
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	1.692	2.944	1.692	2.944
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	236.071	290.598	204.698	172.237
	414.039	443.883	369.463	289.578

Συγκρότημα

Τα επαγγελματικά δικαιώματα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €7.750 (2015: €6.800) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

Εταιρεία

Τα άλλα επαγγελματικά έξοδα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €3.700 (2015: €700) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

10 Κόστος προσωπικού

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Μισθοί	118.970	145.462	102.932	85.118
Κοινωνικές ασφάλισεις και άλλες εισφορές	13.286	21.541	11.664	14.840
Ταμείο προνοίας	11.800	20.452	10.266	14.290
	<u>144.056</u>	<u>187.455</u>	<u>124.862</u>	<u>114.248</u>

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει την αμοιβή του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €108.885 (2015: €108.759) (Σημ. 28(iv)).

Κατά την διάρκεια της χρήσης το Συγκρότημα απασχολούσε κατά μέσο όρο 6 άτομα (2015: 7 άτομα) και η Εταιρεία 5 άτομα (2015: 6 άτομα).

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία διατηρούσαν προς όφελος των μονίμων υπαλλήλων, ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, το Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, που χρηματοδοτείται ξεχωριστά και υποβάλλει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις.

11 Χρηματοδοτικά έξοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια (Σημ. 23)	20.511	-	20.511	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 28 (vi))	58.092	70.508	32.362	36.824
Υπόλοιπα συγγενικών εταιρειών (Σημ. 28(v))	-	-	22.292	33.934
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 28(vi))	12.204	3.388	12.204	3.388
	<u>90.807</u>	<u>73.896</u>	<u>87.369</u>	<u>74.146</u>

12 Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	3.510	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	354	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – χρέωση/(πίστωση)	30.181	(74.404)	-	-
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας	<u>30.181</u>	<u>(70.540)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

12 Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

Ο φόρος επί των ζημιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
Ζημιά πριν τη φορολογία	<u>(256.830)</u>	<u>(223.543)</u>	<u>(182.989)</u>	<u>(336.253)</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας, ύψους 12,5%	(32.104)	(27.943)	(22.874)	(42.032)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	2.595	34.896	5.202	19.979
Φορολογική επίδραση του εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(6.297)	(7.503)	(5.949)	(6.866)
Φορολογική επίδραση μεριδίου ζημιάς από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκειται σε φορολογία	(610)	(35.490)	-	-
Φορολογική επίδραση ζημιών σε μεταφορά	36.416	39.550	23.621	28.919
Αναπροσαρμογή/(υπερπρόβλεψη) φορολογίας προηγούμενων ετών	30.181	(74.404)	-	-
Αμυντική εισφορά	-	354	-	-
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας	<u>30.181</u>	<u>(70.540)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις εξαρτημένες της είναι 12,5%.

Από τις 1 Ιανουαρίου 2009, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από εταιρικό φόρο και να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 10%. Το ποσοστό αυξήθηκε σε 15% από την 31 Αυγούστου 2011 και σε 30% από τις 29 Απριλίου του 2013.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 15%. Το ποσοστό αυξήθηκε σε 17% από την 31 Αυγούστου 2011 και σε 20% από την 1 Ιανουαρίου 2012 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013. Το ποσοστό μειώθηκε σε 17% από την 1 Ιανουαρίου 2014.

Κέρδη από τη διάθεση αξιόγραφων που εμπíπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

13 Ζημιά ανά μετοχή – βασική και κατανεμημένη

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Ζημιά ανά μετοχή – βασική και κατανεμημένη Ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	(279.396)	(160.598)	(182.989)	(336.253)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 26)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	(5,81)	(3,34)	(3,81)	(7,00)

Η βασική ζημιά ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας τη ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

Κατά το έτος 2016 και 2015 η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν είχαν δικαιώματα απόκτησης μετοχών και συνεπώς η κατανεμημένη ζημιά ανά μετοχή, ισοδυναμεί με τη ζημιά ανά μετοχή.

14 Μερίσματα

Κατά τη συνεδρία του διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 30 Ιανουαρίου 2017 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 29 Ιανουαρίου 2016 αποφασίστηκε να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015.

Τα μερίσματα που πληρώνονται σε φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου υπόκεινται σε έκτακτη αμυντική εισφορά με ποσοστό 20%.

15 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

Συγκρότημα

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Κατηγορία: Δάνεια και εισπρακτέα	Κλάδος	2016 €	2015 €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 21) (1)	Πελάτες	34.833	2.645
Εισπρακτέα (Σημ. 28(v))	Συγγενικά μέρη	607.900	606.530
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 22)	Μετρητά στην τράπεζα	-	140.886
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		642.733	749.861

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

15 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:

Κατηγορία: Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Κλάδος	2016 €	2015 €
Δανεισμός (Σημ. 28 (vi))	Συγγενικά Μέρη	200.000	203.388
Δανεισμός (Σημ. 23)	Τράπεζες	348.879	-
Εμπορικά πληρωτέα (Σημ. 24)	Κρατήσεις Προμηθευτές και άλλα	14.674 32.274	14.674 43.142
Πληρωτέα	Συγγενικά μέρη (Σημ. 28(v))	18.292	18.292
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 22)	Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.332.187	1.516.964
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων		1.946.306	1.796.460

Εταιρεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Κατηγορία: Δάνεια και εισπρακτέα	Κλάδος	2016 €	2015 €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ.21) (1)	Πελάτες	34.833	2.380
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 28(v))	Συγγενικά μέρη	633.508	628.049
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		668.341	630.429

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:

Κατηγορία: Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Κλάδος	2016 €	2015 €
Δανεισμός (Σημ. 28(vii))	Συγγενικά μέρη	200.000	203.388
Δανεισμός (Σημ. 23)	Τράπεζες	348.879	-
Πληρωτέα (Σημ. 28(v))	Συγγενικά μέρη	361.182	530.261
Εμπορικά πληρωτέα (Σημ. 24) (2)	Προμηθευτές και άλλα	20.806	20.368
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 22)	Τραπεζικές διευκολύνσεις	782.559	823.007
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων		1.713.426	1.577.024

(1) Τα υπόλοιπα εισπρακτέα όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό και στη Σημείωση 21 συμπεριλαμβάνουν για το Συγκρότημα ΦΠΑ επιστρεπτέο ύψους €37.991 (2015: €37.991) και προπληρωμές και άλλα εισπρακτέα €1.656 (2015: €1.151) και προπληρωμές και άλλα εισπρακτέα €1.658 (2015: €μηδέν).

(2) Τα υπόλοιπα πληρωτέα όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό και στη Σημείωση 24 συμπεριλαμβάνουν για το Συγκρότημα ΦΠΑ πληρωτέο ύψους €17.354 (2015: €8.320) και για την Εταιρεία ΦΠΑ πληρωτέο ύψους €17.354 (2015: €8.320).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

16 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος τα οποία δεν είναι σε καθυστέρηση ούτε απομειωμένα, μπορεί να καθοριστεί με αναφορά σε εξωτερικές πιστωτικές αξιολογήσεις (αν υπάρχουν) ή σε ιστορικές πληροφορίες σχετικά με τα ποσοστά αθέτησης εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τα συμβαλλόμενα μέρη:

Συγκρότημα	2016 €	2015 €
Εμπορικά εισπρακτέα (1)		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	34.833	-
Ομάδα 2	-	2.645
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	607.900	606.530
	<u>642.733</u>	<u>609.175</u>
Εταιρεία	2016 €	2015 €
Εμπορικά εισπρακτέα (1)		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	34.833	-
Ομάδα 2	-	2.380
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	633.508	628.049
	<u>668.341</u>	<u>630.429</u>

Ομάδα 1 – νέοι πελάτες (λιγότερο από 6 μήνες).

Ομάδα 2 – υφιστάμενοι πελάτες (περισσότερο από 6 μήνες) χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Μετρητά στην τράπεζα	2016 €	2015 €
Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ (2)	-	140.686

(1) Η διαφορά στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα στη σημείωση και στον ισολογισμό οφείλεται στις προπληρωμές και το ΦΠΑ εισπρακτέο (Σημ. 21).

(2) Δεν υπάρχει εξωτερική αξιολόγηση για την Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Συγκρότημα	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Επιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2015					
Κόστος	225.168	153.075	257.177	105.665	741.085
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(93.073)	(151.683)	(255.613)	(104.274)	(604.643)
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	<u>132.095</u>	<u>1.392</u>	<u>1.564</u>	<u>1.391</u>	<u>136.442</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	132.095	1.392	1.564	1.391	136.442
Προσθήκες	-	1.848	-	-	1.848
Διαγραφές:	-	-	-	-	-
Κόστος	-	(62.708)	(41.954)	-	(104.662)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	62.478	41.954	-	104.432
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 9)	(5.865)	(1.279)	(575)	(1.391)	(9.110)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>126.230</u>	<u>1.731</u>	<u>989</u>	<u>-</u>	<u>128.950</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015/ 1 Ιανουαρίου 2016					
Κόστος	225.168	92.215	215.223	105.665	638.271
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(98.938)	(90.484)	(214.234)	(105.665)	(509.321)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>126.230</u>	<u>1.731</u>	<u>989</u>	<u>-</u>	<u>128.950</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	126.230	1.731	989	-	128.950
Προσθήκες	-	4.052	543	-	4.595
Διαγραφές:	-	-	-	-	-
Κόστος	-	(279)	(363)	-	(642)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-	337	-	337
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 9)	(5.865)	(2.247)	(680)	-	(8.792)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>120.365</u>	<u>3.257</u>	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>124.448</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016					
Κόστος	225.168	95.988	215.403	105.665	642.224
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(104.803)	(92.731)	(214.577)	(105.665)	(517.776)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>120.365</u>	<u>3.257</u>	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>124.448</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Εταιρεία	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2015					
Κόστος	232.122	73.381	94.263	16.962	416.728
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(89.632)	(73.174)	(93.705)	(15.571)	(272.082)
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	<u>142.490</u>	<u>207</u>	<u>558</u>	<u>1.391</u>	<u>144.646</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	142.490	207	558	1.391	144.646
Προσθήκες	-	1.848	-	-	1.848
Διαγραφές:					
Κόστος	-	(62.478)	(41.954)	-	(104.432)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	62.478	41.954	-	104.432
Χρέωση αποσβέσεων (Σημ. 9)	(5.865)	(700)	(145)	(1.391)	(8.101)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>136.625</u>	<u>1.355</u>	<u>413</u>	<u>-</u>	<u>138.393</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2015/1 Ιανουαρίου 2016					
Κόστος	232.122	12.751	52.309	16.962	314.144
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(95.497)	(11.396)	(51.896)	(16.962)	(175.751)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>136.625</u>	<u>1.355</u>	<u>413</u>	<u>-</u>	<u>138.393</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	136.625	1.355	413	-	138.393
Προσθήκες	-	4.052	543	-	4.595
Διαγραφές:					
Κόστος	-	-	(337)	-	(337)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-	337	-	337
Χρέωση αποσβέσεων (Σημ. 9)	(5.865)	(2.150)	(130)	-	(8.145)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>130.760</u>	<u>3.257</u>	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>134.843</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2016					
Κόστος	232.122	16.803	52.515	16.962	318.402
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(101.362)	(13.546)	(51.689)	(16.962)	(183.559)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>130.760</u>	<u>3.257</u>	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>134.843</u>

Στις 10 Φεβρουαρίου 2016, η Εταιρεία έλαβε νέο δάνειο ύψους €350.000 (Σημ. 23). Ως εξασφάλιση, η Εταιρεία παραχώρησε υπό μορφή πρώτης υποθήκης τα ακίνητα που κατέχει στην περιοχή Έγκωμη, Λευκωσία για το ποσό των €450.000 πλέον τόκους.

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	2016 €	2015 €
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	64.210	64.210
Εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας	(64.125)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>85</u>	<u>64.210</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες έχει ως ακολούθως:

	2016 €	2015 €
Sunholdings Properties Company Limited	85	85
Polytropon Properties Limited	-	64.125
Σύνολο	85	64.210

Λειτουργίες των θυγατρικών εταιρειών οι οποίες δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

Εταιρεία	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο %	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία €	Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος €
2016					
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	(132.756)	(34.234)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	130.681	(4.953)
2015					
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	(98.521)	(88.134)
Polytropon Properties Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης	75	126.807	39.907
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	135.635	(4.762)

Παρόλο που στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και στις 31 Δεκεμβρίου 2015, η συμμετοχή της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Εταιρείας στην Sunholdings Properties Company Limited είναι 50%, η Εταιρεία κατέχει τον έλεγχο της θυγατρικής καθώς η Εταιρεία έχει την πλειοψηφία στο Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής καθώς και την αποφασιστική ψήφο η οποία ανήκει στον πρόεδρο του Συμβουλίου.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2015, κατά την διάρκεια της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της θυγατρικής εταιρείας Polytropon Properties Limited, οι μέτοχοι ενέκριναν, μέσω ειδικού ψηφίσματος την εκούσια διάλυση της θυγατρικής εταιρείας.

Στις 23 Μαΐου 2016 πραγματοποιήθηκε η Τελική Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας για έγκριση των τελικών λογαριασμών που ετοιμάστηκαν από τον Εκκαθαριστή. Ως αποτέλεσμα, από την εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας, η Εταιρεία εισπράξε το συνολικό ποσό των €79.688 που αφορά το ποσό που της αναλογούσε επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που κατείχε στην θυγατρική εταιρεία κατά την ημερομηνία της εκκαθάρισης. Για το λόγο αυτό, κατά την διάρκεια του έτους, η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις που προέρχονται από την εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας ύψους €15.563 (Σημ. 7).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

	Συγκρότημα	
	2016 €	2015 €
Στην αρχή του έτους	10.964.656	10.728.417
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους μετά τη φορολογία	(4.876)	283.919
Μερίσματα που διανεμήθηκαν (Σημ. 7)	(23.840)	(47.680)
Στο τέλος του έτους	<u>10.935.940</u>	<u>10.984.656</u>

	Εταιρεία	
	2016 €	2015 €
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
31 Δεκεμβρίου	<u>4.073.323</u>	<u>4.073.323</u>

Λεπτομέρειες για τη συνδεδεμένη εταιρεία η οποία δεν είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

Εταιρεία	Χώρα σύστασης	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων €	Υποχρεώσεις €	Εισοδήματα €	Κέρδος/ (ζημιά) €	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο
2016 Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	<u>62.593.546</u>	<u>7.913.846</u>	<u>104.040</u>	<u>(24.380)</u>	<u>20%</u>
2015 Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	<u>62.488.316</u>	<u>7.665.037</u>	<u>103.944</u>	<u>1.419.597</u>	<u>20%</u>

Η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και εξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11 920 000 (2015: 11 920 000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μία. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στη δίκαιη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες κερδοζημιές του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στη δίκαιη αξία ύψους €56.640.000 (2015: €56.640.000). Ως εκ τούτου κέρδος ύψους €μηδέν (2015: ζημιά €1.540.000) έχει αναγνωρισθεί στις κερδοζημιές της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016.

Για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας της επένδυσης της συνδεδεμένης εταιρείας, η Διεύθυνση χρησιμοποίησε εκτίμηση που ετοιμάστηκε από τους ανεξάρτητους, επαγγελματίες εκτιμητές "Ρόης Νικολαΐδης και Συνεργάτες".

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, βασισμένη σε εκτιμήσεις από ανεξάρτητο, επαγγελματία, εγκεκριμένο εκτιμητή.

Η δίκαιη αξία βασίζεται στη δραστηριότητα μιας ενεργούς αγοράς, αναπροσαρμοσμένη εάν χρειάζεται, για διαφορές μεταξύ άλλων, στη φύση, τοποθεσία και κατάσταση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Στις 23 Νοεμβρίου 2015, η συνδεδεμένη εταιρεία ήλθε σε συμφωνία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας για διαμοιρασμό της συνολικής έκτασης του ακινήτου και έκδοση 15 ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας.

Με βάση την συμφωνία διανομής, το μερίδιο που αναλογεί στη συνδεδεμένη εταιρεία αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικόπεδα συνολικής έκτασης 64.011 τ.μ. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής.

Κατά το έτος 2007 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων με την Απαλλοτριώσα Αρχή, αποδέχτηκε στις 23 Μαρτίου 2011 το ποσό των €3.689.179 πλέον ετήσιο τόκο ύψους 9%. Στις 9 Μαΐου 2014, μετά από ψήφιση σχετικού νόμου από την Βουλή των Αντιπροσώπων το ετήσιο επιτόκιο μειώθηκε σε 3%.

Μέχρι και το τέλος του 2014 καταβλήθηκε στη συνδεδεμένη εταιρεία το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης. Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2016 σε €5.843.984 (2015: €5.741.510).

Στις 10 Ιουνίου 2014, η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

20 Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων και των έργων υπό εκτέλεση αποτελείται από:				
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου	1.018.427	1.168.427	800.000	950.000
Ζημιά στα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία (1)	(25.000)	(150.000)	(25.000)	(150.000)
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση στις 31 Δεκεμβρίου	<u>993.427</u>	<u>1.018.427</u>	<u>775.000</u>	<u>800.000</u>

- (1) Κατά τη διάρκεια των ετών 2016 και 2015 η Εταιρεία και το Συγκρότημα μείωσαν την αξία των αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους όπου η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ανά έργο ήταν χαμηλότερη του κόστους κατασκευής ανά έργο. Η αξία αυτή καθορίστηκε από τους εκτιμητές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος με βάση τη μέθοδο Συγκριτικής Εκτίμησης.

Τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Από τα κτήματα της Εταιρείας, κτήματα με λογιστική αξία ύψους €775.000 (2015: €800.000) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €800.000 (2015: €800.000) που αφορά την κατασκευή των έργων. Από τα κτήματα του Συγκροτήματος, κτήματα λογιστικής αξίας ύψους €775.000 (2015: €800.000) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για τραπεζικές διευκολύνσεις ύψους €800.000 (2015: €800.000).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Κυκλοφορούντα εμπορικά εισπρακτέα	34.833	2.645	34.833	2.380
Προπληρωμές	1.656	1.151	1.658	-
ΦΠΑ εισπρακτέος	37.991	37.991	-	-
	<u>74.480</u>	<u>41.787</u>	<u>36.491</u>	<u>2.380</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 η Εταιρεία κατείχε μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε οποιαδήποτε ανάκτηση για την απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων προηγούμενων ετών ή οποιαδήποτε απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015.

22 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Μετρητά στην τράπεζα	-	140.686	-	-

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα μετρητά και τραπεζικές διευκολύνσεις περιλαμβάνουν:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	140.686	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(1.332.187)	(1.516.964)	(782.559)	(823.007)
	<u>(1.332.187)</u>	<u>(1.376.278)</u>	<u>(782.559)</u>	<u>(823.007)</u>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	-	140.686	-	-

Εξασφαλίσεις και εγγυήσεις για τραπεζικές διευκολύνσεις:

Οι τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες με εγγυήσεις που δόθηκαν από τους μετόχους των θυγατρικών και υποθήκες της γης και των έργων (Σημ. 20).

Στις 10 Ιουνίου 2014, η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

23 Δανεισμός

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 28(vi))	200.000	203.388	200.000	203.388
Δανεισμός από τράπεζες	348.879	-	348.879	-
	<u>548.879</u>	<u>203.388</u>	<u>548.879</u>	<u>203.388</u>

Η λογιστική αξία του δανεισμού του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναλύεται ανά νόμισμα ως εξής:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
Ευρώ	<u>548.879</u>	<u>203.388</u>	<u>548.879</u>	<u>203.388</u>

Στις 10 Φεβρουαρίου 2016, η Εταιρεία έλαβε δάνειο ύψους €350.000 από την Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ. Το δάνειο επιβαρύνεται με Euribor (τριμηνιαίο) πλέον 4,5%. Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι στις 10 Αυγούστου 2017. Κατά την διάρκεια του έτους χρεωστικοί τόκοι ύψους €20.511 είχαν αναγνωρισθεί από την Εταιρεία σε σχέση με το δάνειο αυτό.

Ως εξασφάλιση για την λήψη του πιο πάνω δανείου, η Εταιρεία παραχώρησε υπό μορφή πρώτης υποθήκης, τα ακίνητα που κατέχει στην περιοχή Έγκωμης, Λευκωσία, για το συνολικό ποσό των €450.000 πλέον τόκοι.

24 Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
ΦΠΑ πληρωτέος	17.354	8.320	17.354	8.320
Κρατήσεις	14.674	14.674	-	-
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	32.274	43.142	20.806	20.368
	<u>64.302</u>	<u>66.136</u>	<u>38.160</u>	<u>28.688</u>

Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών, υπεργολάβων.

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με την αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

25 Προβλέψεις

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	457	2.028	-	-
Προβλέψεις που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια του έτους	(457)	(1.571)	-	-
Στο τέλος του έτους	<u>-</u>	<u>457</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Οι προβλέψεις για ανταπαιτήσεις πελατών και συνεργατών θυγατρικής της Εταιρείας συμπεριλαμβάνουν ανταπαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν και υπολογίστηκαν τόσο για το τρέχον έτος όσο και το προηγούμενο σε ποσοστό 1% του κύκλου εργασιών από τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες. Αυτές οι προβλέψεις αφορούν τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες της θυγατρικής Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 1 Ιανουαρίου 2015/31 Δεκεμβρίου 2015/ 1 Ιανουαρίου 2016/31 Δεκεμβρίου 2016	<u>4 804 856</u>	<u>4.084.128</u>	<u>293.239</u>	<u>4.377.367</u>
Μετοχικό κεφάλαιο (1)	2016		2015	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο Μετοχές ονομαστικής αξίας 0,85 Ευρώ (1)	<u>12.000.000</u>	<u>10.200.000</u>	<u>12 000 000</u>	<u>10.200.000</u>
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου Μετοχές ονομαστικής αξίας 0,85 Ευρώ	<u>4.804.856</u>	<u>4.084.128</u>	<u>4 804 856</u>	<u>4.084.128</u>

- (1) Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνηθων μετοχών είναι 12 000 000 μετοχές (2015: 12 000 000 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

27 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(α) Εγγυήσεις

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά. Αυτές οι εγγυήσεις ανέρχονται σε €29.649 (2015: €29.649). Επίσης η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις για τραπεζικές διευκολύνσεις και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ (θυγατρική), ύψους €1.360.000 (2015: €1.660.000) από τις οποίες δεν αναμένεται ότι θα προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

(β) Εκκρεμείς αγωγές

Κατά καιρούς και κατά τις κανονικές εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, μπορεί να προκύψουν απαιτήσεις εναντίον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας από τρίτα μέρη. Οι νομικοί σύμβουλοι δεν έχουν προσδιορίσει οποιεσδήποτε ζημιές και θεωρούν περιορισμένη την περίπτωση το Συγκρότημα και η Εταιρεία να καταβάλει αποζημιώσεις. Η Διεύθυνση δεν αναμένει ότι το Συγκρότημα και η Εταιρεία θα υποστεί οποιαδήποτε χρηματοοικονομική ζημιά. Ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμιά πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις.

(γ) Φορολογική νομοθεσία

Κατά τις κανονικές εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, η Διεύθυνση ερμηνεύει και υιοθετεί την τρέχουσα νομοθεσία σε συναλλαγές με τρίτα μέρη και τις δικές της δραστηριότητες. Η Διεύθυνση έχει τη γνώμη ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα συμμορφώνονται με τη φορολογική και άλλη νομοθεσία που αφορούν τις δραστηριότητες τους. Εντούτοις παραμένει ο κίνδυνος ότι το γραφείο του φόρου εισοδήματος μπορεί να πάρει διαφορετική θέση σε ερμηνευτικά θέματα της νομοθεσίας.

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Το Συγκρότημα ελέγχεται από τη Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 51,63% των μετοχών, και την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. η οποία κατέχει το 6,39%. Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Στις 28 Δεκεμβρίου 2016, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., πώλησε σημαντικό μέρος των μετοχών που κατείχε στην Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ. Ως αποτέλεσμα, το ποσοστό συμμετοχής της κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είχε περιοριστεί στο 17,7%. Για τον λόγο αυτό κατά την ημερομηνία του ισολογισμού η Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ, δεν θεωρείτο θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
(i) Πωλήσεις τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών				
Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – Συγγενική εταιρεία κατά τη διάρκεια του έτους	16.666	34.522	-	-
	<u>16.666</u>	<u>34.522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
(ii) Παροχή υπηρεσιών				
Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – Συγγενική εταιρεία κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 6)	163.135	98.116	163.135	98.116
Polytron Properties Limited - Θυγατρική εταιρεία	-	-	-	15.000
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – Συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 6)	52.000	8.543	52.000	8.543
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. – Τελική ιθύνουσα Εταιρεία (Σημ. 6)	4.250	-	4.250	-
	<u>219.385</u>	<u>106.659</u>	<u>219.385</u>	<u>121.659</u>
	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
(iii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη				
Πιστωτικοί τόκοι:				
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 7)	-	-	89	-
Κέρδος από εκκαθάριση Polytron Properties Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 18)	-	-	15.563	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.652</u>	<u>-</u>
	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
(iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών				
Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	111.885	111.859	92.691	111.859
	<u>111.885</u>	<u>111.859</u>	<u>92.691</u>	<u>111.859</u>
	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:				
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής/ Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	108.885	108.759	89.691	108.759
	<u>108.885</u>	<u>108.759</u>	<u>89.691</u>	<u>108.759</u>
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλιτιάδου (2)	3.000	3.100	3.000	3.100
	<u>3.000</u>	<u>3.100</u>	<u>3.000</u>	<u>3.100</u>
	<u>111.885</u>	<u>111.859</u>	<u>92.691</u>	<u>111.859</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών (συνέχεια)

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κ.λ.π.
- (2) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €3.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

Στις 2 Δεκεμβρίου 2014 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την μείωση της μισθοδοσίας του προσωπικού του συγκροτήματος και του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου για το 2015. Η μείωση της μισθοδοσίας του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου είναι 5%.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2016 και 2015 η Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφάσισε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016	2015	2016	2015
	€	€	€	€
(v) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους:				
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:				
Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου)				
Λίμιτεδ – πρώην συγγενική εταιρεία	-	34.370	-	34.370
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία	-	-	25.608	21.519
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – Συνδεδεμένη εταιρεία	607.900	572.160	607.900	572.160
	<u>607.900</u>	<u>606.530</u>	<u>633.508</u>	<u>628.049</u>
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:				
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία				
Νίκος Χατζιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας				
Sunholdings Properties Ltd)	18.292	18.292	-	-
	<u>18.292</u>	<u>18.292</u>	<u>361.182</u>	<u>530.261</u>

Όλες οι συναλλαγές που έγιναν με συγγενικά μέρη έγιναν σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές, φέρουν ετήσιο τόκο και είναι αποπληρωτέες σε πρώτη ζήτηση. Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκαν χρεωστικοί τόκοι ύψους €22.292 (2015: €33.934) στο οφειλόμενο ποσό της Εταιρείας προς τη θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €361.182 (2015: €530.261).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(vi) Δανεισμός από συγγενικά μέρη:	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2016 €	2015 €	2016 €	2015 €
Δανεισμός από EuroInvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος εταιρεία)				
Στην αρχή του έτους	203.388	-	203.388	-
Χορήγηση νέων δανείων (1)	-	200.000	-	200.000
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 11)	12.204	3.388	12.204	3.388
Τόκος που πληρώθηκε	(15.592)	-	(15.592)	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	<u>200.000</u>	<u>203.388</u>	<u>200.000</u>	<u>203.388</u>
Τραπεζικές διευκολύνσεις από Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ (πρώην συγγενική εταιρεία) (2)	-	1.257.518	-	743.585
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	<u>200.000</u>	<u>1.460.906</u>	<u>200.000</u>	<u>946.973</u>

(1) Στις 14 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία έλαβε δάνειο ύψους €200.000 από συγγενική εταιρεία. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον 6%. Η ημερομηνία λήξης του δανείου επεκτάθηκε από την 31 Δεκεμβρίου 2016 στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

Κατά την διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα αναγνώρισε χρεωστικούς τόκους ύψους €49.602 (2015: €53.899) και η Εταιρεία χρεωστικούς τόκους ύψους €26.448 (2015: €30.945) σε σχέση με τραπεζικές διευκολύνσεις που είχαν ληφθεί από την Astrobank Limited - πρώην Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ.

Το μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου του συνολικού δανεισμού από συγγενικά μέρη για το 2016 ήταν 6,16% (2015: 4,17%).

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 15 και 22.