Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2016

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας για τη σύνταξη των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	2
Έκθεση Διαχείρισης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων	3 – 8
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων	9 – 19
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	20
Ενοποιημένος ισολογισμός	21 – 22
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ίδιων κεφαλαίων	23 – 25
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	26 – 27
Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	28 – 106
Ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας	107 – 172

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Μιχαήλ Γ. Λεπτός (Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος)
Γιώργος Μ. Λεπτός
Χρίστος Κωνσταντινίδης
Πέτρος Μιχαηλίδης (Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου (Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Στέλιος Σιβιτανίδης (Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Κώστας Πετρίδης (Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Άννα Παπαντωνίου (Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Παντελής Μ. Λεπτός (Αντικαταστάτης Σύμβουλος Γιώργου Μ. Λεπτού)

Γραμματέας Εταιρείας

Σταύρος Ν Λεπτός
Οδός Άθω 8, Διαμ.101
1087 Λευκωσία
Κύπρος

Εγγεγραμμένο γραφείο

Λεωφόρος Αποστόλου Παύλου 111
Τ.Θ. 60146
8046 Πάφος
Κύπρος

Νομικοί Σύμβουλοι

Σταύρος Ν Λεπτός

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας για τη σύνταξη των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας

Σύμφωνα με το Άρθρο 9 εδάφια (3) (γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο του 2007, εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ο Οικονομικός Διευθυντής, υπεύθυνοι για τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, επιβεβαιώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 20 μέχρι 172:

(i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 9, εδάφιο (4) του Νόμου, και
(ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

(β) η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης καθώς και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	**Υπογραφή**
Μιχαήλ Γ. Λεπτός, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	
Γιώργος Μ. Λεπτός, Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Χρίστος Κωνσταντινίδης, Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Πέτρος Μιχαηλίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Στέλιος Σιβιτανίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Κώστας Πετρίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Άννα Παπαντωνίου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	

Οικονομικός Διευθυντής

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Υπογραφή**
Μιχάλης Σπύρου	Οικονομικός Διευθυντής	

Πάφος,
28 Απριλίου 2017

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

1 Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η «Εταιρεία»), των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών της (συλλογικά το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

Κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών του Συγκροτήματος

2 Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι οι ακόλουθες:

(α) ανάπτυξη και πώληση ακινήτων,
(β) επενδύσεις σε ακίνητα και σε κινητές αξίες,
(γ) παροχή ιατρικών υπηρεσιών, και
(δ) παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

3 Κατά τη διάρκεια του έτους έχει γίνει αλλαγή στη δομή του Συγκροτήματος λόγω της συμφωνίας εκτέλεσης αναδιάρθρωσης μεταξύ του Συγκροτήματος και του κύριου τραπεζικού χρηματοδότη του σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα (Σημ. 34). Το Συγκρότημα δεν έχει πάρει απόφαση για να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

Ανασκόπηση των εξελίξεων, της τρέχουσας κατάστασης και της επίδοσης των δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος

4 Το συνολικό κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016 ήταν €161.198.966 (2015: κέρδος €17.098.535) ενώ τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2016 κατά €159.376.732 (2015: €91.116.521). Στα αποτελέσματα του έτους συμπεριλαμβάνεται συναλλαγματικό κέρδος ύψους €14.666 (2015: ζημιά ύψους €3.170.833) όπως επίσης ζημιές από απομειώσεις αποθεμάτων €173.000 (Σημ. 8) (2015: €2.465.598), κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα ύψους €196.073.291 (2015: €41.595.555) (Σημ. 15). Το κέρδος από εργασίες πριν τα χρηματοδοτικά έξοδα είναι €198.222.199 (2015: €38.962.128).

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από το Συγκρότημα

5 Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία και τις ταμειακές ροές, κινδύνου τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

6 Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες του Συγκροτήματος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων(συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

7 Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που διατρέχει το Συγκρότημα συνδέονται με τους παράγοντες που επηρεάζουν την Κυπριακή οικονομία, την αγορά ακινήτων και τους παράγοντες που αναφέρονται στις Σημειώσεις 1, 3, 4 και 32 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

8 Το Συγκρότημα έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που φέρουν τόκο (κυρίως εμπορικούς χρεώστες, μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό). Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές από τα υπόλοιπα που φέρουν τόκο στο κυμαινόμενο επιτόκιο της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές προέρχεται κυρίως από δανεισμό.

9 Επιπλέον, το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο σε κίνδυνο που αφορά την δίκαιη αξία λόγω διακυμάνσεων στα επιτόκια αγοράς σε σχέση με δανεισμό που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (μετατρέψιμα χρεόγραφα) και σε σχέση με εισπρακτέα και πληρωτέα σε συγγενικά μέρη που φέρουν σταθερό επιτόκιο.

10 Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν το επιτόκιο σε δανεισμό που φέρει σταθερό επιτόκιο και αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αυξηθεί/μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, το κέρδος του Συγκροτήματος μετά τη φορολογία θα ήταν κατά €8.463.837/€9.638.736 χαμηλότερο/ψηλότερο λόγω της αλλαγής της δίκαιης αξίας του δανεισμού που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

11 Οποιαδήποτε πιθανή αλλαγή στα επιτόκια αγοράς, δεν θα έχει επίδραση στη λογιστική αξία των εισπρακτέων και πληρωτέων σε συγγενικά μέρη με σταθερό επιτόκιο και έτσι ούτε στο κέρδος του Συγκροτήματος μετά τη φορολογία ή στα ίδια κεφάλαια καθώς αυτά τα στοιχεία λογίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

12 Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2015: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος/(ζημιά) για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €558.707 (2015: €1.383.479) ψηλότερη/χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Κίνδυνος τιμής αγοράς

13 Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω μετοχικών τίτλων και επενδύσεων που κατέχονται από το Συγκρότημα και ταξινομούνται στον ενοποιημένο ισολογισμό ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Το Συγκρότημα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών αγαθών. Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους άλλων οντοτήτων οι οποίες εμπορεύονται δημόσια περιλαμβάνονται στο Γενικό Δείκτη του Χρηματιστήριου Αξιών Κύπρου.

14 Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αποτιμούνται με άλλες μεθόδους αποτίμησης. Ως αποτέλεσμα δεν εκτίθενται σε κίνδυνο αλλαγής του γενικού δείκτη ΧΑΚ. Η σύνθεση και ευαισθησία του Συγκροτήματος στις αλλαγές των περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση παρουσιάζεται στη Σημείωση 25 και Σημείωση 24 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων(συνέχεια)

Πιστωτικός κίνδυνος

15 Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εμπορικούς χρεώστες και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη.

16 Το Συγκρότημα εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Αυτές οι πολιτικές επιτρέπουν στο Συγκρότημα να μειώσει τον πιστωτικό κίνδυνο του σημαντικά. Επιπλέον, το Συγκρότημα έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα κατατίθεται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Βλέπε Σημείωση 21 για περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

Κίνδυνος ρευστότητας

17 Η Διεύθυνση ελέγχει την τρέχουσα ρευστότητα με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και τις αναμενόμενες εισπράξεις εσόδων. Μακροπρόθεσμα, ο κίνδυνος ρευστότητας προσδιορίζεται με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές τη στιγμή σύναψης νέων πιστωτικών διευκολύνσεων ή μισθώσεων και με βάση τις προβλέψεις του προϋπολογισμού. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος πιστεύει ότι είναι επιτυχής στη διαχείριση της έκθεσης του Συγκροτήματος στον κίνδυνο ρευστότητας.

Εκτίμηση δίκαιων αξιών

18 Σχετικές πληροφορίες για την εκτίμηση δίκαιων αξιών αναφέρονται στη Σημείωση 3 (iii).

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος

19 Το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος δεν αναμένει οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση του Συγκροτήματος για το προσεχές μέλλον.

Αποτελέσματα

20 Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 20. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος και το κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Μετοχικό κεφάλαιο

21 Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Διοικητικό Συμβούλιο

22 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.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων(συνέχεια)

Διοικητικό Συμβούλιο (συνέχεια)

23 Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι εκ περιτροπής απερχόμενοι κ. Γιώργος Μ Λεπτός καθώς και οι μη εκτελεστικοί Σύμβουλοι κ.κ. Πέτρος Μιχαηλίδης και Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου αποχωρούν στην επόμενη Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

24 Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

25 Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει υιοθετήσει τις πρόνοιες του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται να υιοθετήσει τις πρόνοιες αυτού λόγω του ότι η τίτλοι της διαπραγματεύονται στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Ο κύριος λόγος μη υιοθέτησης είναι ότι το κόστος πιθανής εφαρμογής των προνοιών του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης θα ήταν δυσανάλογο με τα προσδοκώμενα οφέλη από την εφαρμογή του. Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά μέσω επαρκών διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνου για τη σύνταξη, ετοιμασία και κατάρτιση της περιοδικής πληροφόρησης η οποία απαιτείται για εισηγμένες εταιρείες. Ο υπεύθυνος για τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι ο οικονομικός διευθυντής.

26 Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου όπως ορίζεται στον περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμο του 2009 και 2016. Σύμφωνα με το Άρθρο 46 του νόμου αυτού η Εταιρεία έχει αναθέσει την εκτέλεση των καθηκόντων της Επιτροπής Ελέγχου στο Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο.

27 Η χρηματοοικονομική πληροφόρηση από διάφορες εταιρείες του Συγκροτήματος προς την κεντρική μονάδα εποπτεύεται σε συνεχή βάση και έχουν θεσπιστεί διαδικασίες για τον έλεγχο αυτής της πληροφόρησης. Έχουν επίσης θεσπιστεί διαδικασίες για να εξασφαλιστεί ότι τυχόν σφάλματα κοινοποιούνται και διορθώνονται από τις εταιρείες του Συγκροτήματος. Η μηνιαία χρηματοοικονομική πληροφόρηση από τις αντίστοιχες εταιρείες αναλύεται και παρακολουθείται από το κεντρικό τμήμα προκειμένου να εκτιμηθούν οι οικονομικές και λειτουργικές επιδόσεις καθώς και να εντοπιστούν τυχόν αδυναμίες στην εσωτερική αναφορά και τυχόν μη συμμόρφωση με τις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

28 Ο διορισμός και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται στην Ετήσια Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις πρόνοιες του Καταστατικού της Εταιρείας. Το Καταστατικό της Εταιρείας προνοεί ότι το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσία να διορίζει, σε οποιοδήποτε χρόνο, οποιοδήποτε πρόσωπο ως Σύμβουλο και πρόσωπο που διορίζεται με αυτό τον τρόπο θα κατέχει τη θέση του μέχρι την αμέσως επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

29 Το Καταστατικό της Εταιρείας τροποποιείται κατόπιν έγκρισης ειδικού ψηφίσματος σε ΄Εκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους με ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

30 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατόπιν έγκρισης των μετόχων της Εταιρείας μπορεί να προβεί σε έκδοση ή επαναγορά μετοχών της Εταιρείας. Η έκδοση οποιωνδήποτε νέων μετοχών υπόκειται περαιτέρω στις πρόνοιες του Καταστατικού Εγγράφου της Εταιρείας, την ισχύουσα νομοθεσία και στην αρχή ίσης μεταχείρισης των υφιστάμενων μετόχων.

31 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 9 μέλη και συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου αφορούν την έγκριση του στρατηγικού πλάνου του Συγκροτήματος και την εποπτεία υλοποίησης του. Οι αρμοδιότητες για θέματα καθημερινής φύσεως έχουν ανατεθεί στους Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους.

Συμμετοχή Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

32 Το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχει κάθε Σύμβουλος, η σύζυγος και τα τέκνα του, καθώς και εταιρείες στις οποίες κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστο 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση, στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και στις 22 Απριλίου 2017, είναι ως εξής:

	Ποσοστό συμμετοχής 22 Απριλίου 2017 %	**Ποσοστό συμμετοχής 31 Δεκεμβρίου 2016 %**
Μιχαήλ Γ. Λεπτός*	63,64	63,64
Γιώργος Μ. Λεπτός**	0,07	0,07
Ταμείο Προνοίας - Vesta Holidays	0,06	0,06
Ταμείο Προνοίας – Leptos Companies	0,06	0,06
Πέτρος Μιχαηλίδης	0,05	0,05
Κώστας Πετρίδης	0,05	0,05
Χρίστος Κωνσταντινίδης	0,03	0,03
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	0,01	-
Άννα Παπαντωνίου	-	-
Στέλιος Σιβιτανίδης	-	-

* Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτού περιλαμβάνει το ποσοστό της Armonia Estates Limited.

** Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Γιώργου Μ. Λεπτού δεν περιλαμβάνεται στο ποσοστό του κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτού.

Μέτοχοι που κατέχουν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

33 Στις 22 Απριλίου 2017, μόνο η εταιρεία Armonia Estates Limited κατείχε πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το ποσοστό συμμετοχής της Armonia Estates Limited στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο 63,43%. Ο κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτός είναι ιδιοκτήτης και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Armonia Estates Limited.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων(συνέχεια)

Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

34 Πέραν των συναλλαγών και των υπολοίπων με συνδεδεμένα πρόσωπα που αναφέρονται στη Σημείωση 35 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν υπήρχε οποιαδήποτε άλλη σημαντική σύμβαση με το Συγκρότημα ή τις εξαρτημένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2016 στην οποία Σύμβουλοι ή συνδεδεμένα πρόσωπα είχαν ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τα τέκνα, καθώς και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστο 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

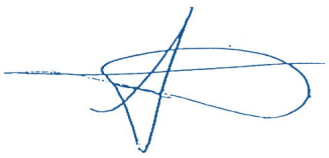
Υποκαταστήματα

36 Η Συγκρότημα δεν λειτουργούσε μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Ανεξάρτητοι ελεγκτές

37 Οι Ανεξάρτητοι ελεγκτές, 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



Γιώργος Μ. Λεπτός
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Πάφος, 28 Απριλίου 2017

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση επί του Ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ενοποιημένων ταμειακών ροών του, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), 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 όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 20 μέχρι 106 και οι οποίες αποτελούνται από:

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

Το χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναφοράς που έχει εφαρμοστεί στην κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) 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 των Έλεγχο των Ενοποιημένων 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.

PricewaterhouseCoopers Ltd, City House, 6 Karaiskakis Street, CY-3032 Limassol, Cyprus
P O Box 53034, CY-3300 Limassol, Cyprus
T: +357 25 - 555 000, F:+357 - 25 555 001, www.pwc.com/cy

PricewaterhouseCoopers Ltd is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Ltd, each member firm of which is a separate legal entity. PricewaterhouseCoopers Ltd is a private company registered in Cyprus (Reg. No. 143594). A list of the company's directors including for individuals the present name and surname, as well as any previous names and for legal entities the corporate name, is kept by the Secretary of the company at its registered office at 3 Themistocles Dervis Street, 1066 Nicosia and appears on the company's web site. Offices in Nicosia, Limassol, Larnaca and Paphos.

Ανεξαρτησία
Είμαστε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα 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 ενοποιημένων 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. Συγκεκριμένα αξιολογήσαμε τους τομείς όπου το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προβεί σε υποκειμενικές αξιολογήσεις; για παράδειγμα, αναφορικά με την εφαρμογή σημαντικών λογιστικών πολιτικών που σχετίζονταν 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 οφειλόμενου σε απάτη.

Επίπεδο συνολικής ουσιαστικότητας: €4.500.000, που αντιπροσωπεύει το 0,7% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος.

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας, των στοιχείων που έχουν αξιολογηθεί ως σημαντικά και της διαδικασίας ενοποίησης. Για τα υπόλοιπα μη σημαντικά στοιχεία πραγματοποιήσαμε πλήρεις διαδικασίες ελέγχου, έλεγχο συγκεκριμένων υπολοίπων λογαριασμών ή αναλυτική επισκόπηση.

Έχουμε εντοπίσει τα εξής κύρια θέματα ελέγχου (ΚΘΕ):

- Δίκαιη αξία επενδυτικών ακινήτων που αφορά το έργο Νεάπολης.
- Συμφωνία Εκτέλεσης Αναδιάρθρωσης για την αναδιοργάνωση των οφειλόμενων δανείων.

Επίπεδο Ουσιαστικότητας

Το πεδίο ελέγχου έχει επηρεαστεί από την εφαρμογή του επίπεδου ουσιαστικότητας. Διενεργούμε τον έλεγχο με στόχο την απόκτηση λελογισμένης διασφάλισης για το κατά πόσον οι ενοποιημένες 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.

Με βάση την επαγγελματική μας κρίση, διαμορφώσαμε ορισμένα ποσοτικά επίπεδα ουσιαστικότητας, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου συνολικής ουσιαστικότητας των ενοποιημένων 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	€4.500.000
Πως προσδιορίστηκε	0,7% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος
Αιτιολογικό για το σημείο αναφοράς που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό του επιπέδου ουσιαστικότητας	Έχουμε επιλέξει το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων ως σημείο αναφοράς, διότι κατά την άποψή μας: (α) είναι κατάλληλος ποσοτικός δείκτης ουσιαστικότητας λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος (οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ακινήτων, η ανάπτυξη γης και η κατοχή επενδύσεων), και (β) είναι ένα γενικά αποδεκτό σημείο αναφοράς που χρησιμοποιείται συχνά από τους χρήστες. Επιλέξαμε το 0,7%, το οποίο βρίσκεται εντός του εύρους των αποδεκτών ποσοτικών ορίων ουσιαστικότητας.

Έχουμε συμφωνήσει με το Διοικητικό Συμβούλιο ότι θα επικοινωνήσουμε τα συγκεκριμένα σφάλματα που εντοπίστηκαν κατά τον έλεγχό μας τα οποία είναι πέραν των €225.000, καθώς και σφάλματα κάτω από το ποσό αυτό, τα οποία χρήζουν αναφοράς λόγω ποιοτικών χαρακτηριστικών.

Πως προσαρμόσαμε το πεδίο εφαρμογής του ελέγχου για το συγκρότημα

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος επικεντρώνονται στην ανάπτυξη και πώληση ακινήτων, επενδύσεις σε ακίνητα και σε κινητές αξίες, παροχή ιατρικών υπηρεσιών και παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών. Η Εταιρεία ελέγχει, ασκεί κοινό έλεγχο ή ασκεί σημαντική επιρροή σε ένα αριθμό εταιρειών στην Κύπρο και την Ελλάδα.

Δεδομένου ότι εμείς έχουμε την τελική ευθύνη για τη γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος, είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και απόδοση του ελέγχου του Συγκροτήματος. 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, για να διασφαλίσουμε ότι έχουμε διεκπεραιώσει επαρκή εργασία για να παρέχουμε την ελεγκτική γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο, λαμβάνοντας υπόψη την δομή του Συγκροτήματος, την σημαντικότητα και/ή προφίλ κινδύνου των εταιρειών του Συγκροτήματος ή των δραστηριοτήτων τους, τις λογιστικές διαδικασίες και δικλίδες ελέγχου, και τους τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται το Συγκρότημα.

Οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος αποτελούνται από επιχειρήσεις που βρίσκονται σε διάφορες τοποθεσίες (Κύπρο και Ελλάδα). Για σκοπούς χρηματοοικονομικούς, αναφοράς το Συγκρότημα είναι δομημένο σε μονάδες αναφοράς, που αποτελούνται από την Εταιρεία, τις θυγατρικές ή υπό-θυγατρικές της Εταιρείας, τις συνδεδεμένες, κοινές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες της Εταιρείας. Για τον καθορισμό της συνολικής προσέγγισης για τον έλεγχο του συγκροτήματος, προσδιορίσαμε το πεδίο εργασιών που ήταν απαραίτητο να εκτελεστεί για κάθε μονάδα αναφοράς και κατά πόσον αυτό θα έπρεπε να εκτελεστεί από εμάς, ως η ομάδα ελέγχου του συγκροτήματος, ή από τους ελεγκτές των στοιχείων του συγκροτήματος από άλλους ελεγκτές γραφεία εκτός δικτύου, που λειτουργούν υπό τις οδηγίες μας.

Όπου ο έλεγχος έχει διεκπεραιωθεί από ελεγκτές των στοιχείων του Συγκροτήματος, εμείς ως οι ελεγκτές του Συγκροτήματος καθορίσαμε το επίπεδο εμπλοκής που χρειαζόμασταν στον έλεγχό των μονάδων αναφοράς για να καταλήξουμε στο κατά πόσον έχουμε αποκτήσει επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια που αποτελούν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο. Η εμπλοκή μας συμπεριλάμβανε μεταξύ άλλων, την εξέταση της ελεγκτικής εργασίας στα αρχεία των ελεγκτών των στοιχείων του Συγκροτήματος εντός του πεδίου εφαρμογής, συμπεριλαμβανομένων του είδους, του χρονοδιαγράμματος και της έκτασης της εργασίας που επηρεάζουν την γνώμη του ελεγκτή επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος καθώς και συχνή επικοινωνία με τις ομάδες ελεγκτών των στοιχείων του Συγκροτήματος για να διασφαλίσουμε ότι το σχέδιο ελέγχου εκτελέστηκε κατάλληλα. Επικεντρωθήκαμε στην εξέτασή ουσιωδών/περίπλοκων τομέων, όπως η αξιολόγηση της δίκαιης αξίας των ακινήτων. Οι διαδικασίες ενοποίησης και οι γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και οι γνωστοποιήσεις ελέγχονται από την ομάδα ελέγχου του συγκροτήματος.

Εφαρμόζοντας τις παραπάνω διαδικασίες στα στοιχεία του συγκροτήματος, σε συνδυασμό με τις επιπρόσθετες διαδικασίες σε επίπεδο συγκροτήματος, έχουμε αποκτήσει επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Συγκροτήματος, ως σύνολο, για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη σχετικά με τις ενοποιημένες 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 της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων 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	**Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου**
Δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο με βάση δικές του εκτιμήσεις. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει δώσει μέγιστη προσοχή στην δίκαιη αξία του ακινήτου Νεάπολης. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αξιολογήσει τα κριτήρια του ΔΠΧΠ 13, "Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας" για την εκτίμηση της δίκαιης αξίας του ακινήτου Νεάπολης και αξιολόγησε ότι η μέγιστη και βέλτιστη χρήση του είναι η αξιοποίηση του ως ενιαίο αναπτυξιακό έργο αφού κρίθηκε ότι η εν λόγω χρήση είναι πέραν από φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, και οικονομικά εφικτή. Έχουμε εστιάσει την προσοχή μας στην αξιολόγηση της Διεύθυνσης για την δίκαιη αξία του επενδυτικού ακινήτου που αφορά το έργο Νεάπολης λόγω της σημαντικότητας της συνολικής του αξίας στον ισολογισμό του Συγκροτήματος που παρουσιάζεται στις 31 Δεκεμβρίου 2016 στο ποσό €325.709.249 και της σημαντικής αύξησης στην δίκαιη αξία του κατά την διάρκεια του έτους ύψους €189.733.281. Επίσης έχουμε εστιάσει την προσοχή μας στο συγκεκριμένο θέμα λόγω της σημαντικής κρίσης που απαιτήθηκε για την αξιολόγηση της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης του συγκεκριμένου ακινήτου και των σημαντικών μη παρατηρήσιμων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας του.	Για σκοπούς του ελέγχου μας, έχουμε ζητήσει από την Διεύθυνση τις εκτιμήσεις της δίκαιης αξίας του επενδυτικού ακινήτου που διενεργήθηκαν για αξιολόγηση και έχουμε συζητήσει με την Διεύθυνση και το Διοικητικό Συμβούλιο την διαδικασία και τη μέθοδο εκτίμησης. Στα πλαίσια της εργασίας μας και περιλαμβάνοντας στις ελεγκτικές μας διαδικασίες την εσωτερική ομάδα επαγγελματιών εκτιμητών του οίκου μας, σχετικά με την δίκαιη αξία του επενδυτικού ακινήτου που αφορά το έργο Νεάπολης, έχουμε αξιολογήσει: • εάν η μέθοδος εκτίμησης και τα υποκείμενα κριτήρια υιοθέτησης της με βάση το ΔΠΧΠ 13, "Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας" είναι αποδεκτά, • τα σημαντικά δεδομένα και υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση, • τη μεταβολή στην δίκαιη αξία του ακινήτου σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, και • τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τη δίκαιη αξία των ακινήτων. Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων που έγιναν στη Σημειώσεις 4 και 15 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τις βασικές παραδοχές και ευαισθησίες στις αλλαγές στις βασικές παραδοχές.

Κύρια θέματα ελέγχου	Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου
Βλέπε σημείωση 4 "Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις" και σημείωση 15 "Επενδυτικά ακίνητα".	
Συμφωνία Εκτέλεσης Ανασχηματισμού με πιστωτικό ίδρυμα για την αναδιάρθρωση των οφειλόμενων δανείων	
Στις 22 Δεκεμβρίου 2015 ο Όμιλος Λεπτός (δηλαδή η Armonia Estates Limited, Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ("Πανδώρα"), Leptos Calypso Hotels Public Limited με τις θυγατρικές τους) σύναψε συμφωνία εκτέλεσης αναδιάρθρωσης (Restructuring Implementation Agreement – "RIA") με τον κύριο τραπεζικό χρηματοδότη του ("Τράπεζα") σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα. Οι πρόνοιες της RIA τέθηκαν σε ισχύ την 29 Μαρτίου 2016 με την ικανοποίηση συγκεκριμένων όρων που τέθηκαν ως προϋποθέσεις (conditions precedent). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει αξιολογήσει τα ακόλουθα: (α) λογιστικό χειρισμό των προνοιών της RIA σχετικά με μεταφορές δανείων και αλλαγές στη δομή του Συγκροτήματος (β) αξιολόγηση και υιοθέτηση των σημαντικών λογιστικών υπολογισμών και παραδοχών σχετικά με την εκτέλεση των προνοιών της RIA. (γ) δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων που έχουν εκδοθεί ως μέρος της αναδιάρθρωσης. (δ) τον φορολογικό χειρισμό των προνοιών της RIA, της φορολογικής αναδιοργάνωσης του Συγκροτήματος που συμπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους, και την λήψη φορολογικών γνωματεύσεων σχετικά με αυτούς τους φορολογικούς χειρισμούς.	Έχουμε εστιάσει τις ελεγκτικές μας διαδικασίες στα ακόλουθα: (α) αξιολόγηση των όρων της RIA σε σχέση κυρίως με τους όρους για αλλαγές στη δομή του Συγκροτήματος και αναδιάρθρωση των οφειλόμενων δανείων. (β) αξιολόγηση των σημαντικών λογιστικών υπολογισμών και παραδοχών από την Διεύθυνση σχετικά με την RIA. (γ) αξιολόγηση των συμφωνιών μεταφοράς δανείων (novation agreements) από/σε συγγενικές εταιρείες και τους νέους όρους αποπληρωμής των εναπομείναντων δανείων. (δ) αξιολόγηση των όρων μεταφοράς περιουσιακών στοιχείων από συγγενικές εταιρείες και τις εκτιμήσεις και παραδοχές του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τις μεταφορές. (ε) αξιολόγηση των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν για τις πιο πάνω συναλλαγές. (στ) αξιολόγηση της μεθόδου και των λογιστικών παραδοχών και υποθέσεων που υιοθετήθηκαν σχετικά με την εκτίμηση της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων. (ζ) αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών και φορολογικών χειρισμών και των γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Κύρια θέματα ελέγχου	Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου
Έχουμε εστιάσει την προσοχή μας σε αυτήν την συμφωνία, λόγω της σημασίας της για την ρευστότητα και την αναπτυξιακή πορεία του Συγκροτήματος και των σημαντικών μη παρατηρήσιμων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων. *Βλέπε σημειώσεις 4, 29 και 34 στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.*	Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων που έγιναν στη Σημειώσεις 4, 29 και 34 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τις βασικές παραδοχές και ευαισθησίες στις αλλαγές στις βασικές παραδοχές.

Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από την Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, και ολόκληρη την Ετήσια Οικονομική έκθεση. Οι άλλες πληροφορίες δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

Σχετικά με τον έλεγχό των ενοποιημένων 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 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 και των υπευθύνων για θέματα διακυβέρνησης για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, 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 απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιώντας όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Συγκροτήματος και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει το Συγκρότημα 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.

Ευθύνες του ελεγκτή για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες 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. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά 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.

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 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλόλητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Συμπεραίνουμε ως προς 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 να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες 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 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 το Συγκρότημα κατάλληλα λογιστικά βιβλία, στην έκταση που φαίνεται από την εξέταση από εμάς αυτών των βιβλίων.

- Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος 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 παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Εταιρειών Νόμο της Κύπρου, Κεφ. 113, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο.

- Κατά τη γνώμη μας, η Ενοποιημένη 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.

- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων 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.

- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων 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 του Συγκροτήματος 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 κ. Πέτρος Πετράκης.

Πέτρος Χ. Πετράκης
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λεμεσός, 28 Απριλίου 2017

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Εισόδημα	5	**30.760.128**	26.872.384
Κόστος πωλήσεων		**(17.231.494)**	(20.187.361)
Μικτό κέρδος		**13.528.634**	6.685.023
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης		**(8.243.090)**	(4.431.452)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		**(10.887.594)**	(8.726.068)
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένων εταιρειών	16	**95.788**	1.054.201
Μερίδιο κέρδους από κοινοπραξία	17	**52.729**	1.172.230
Άλλα έσοδα	6	**869.634**	1.608.267
Άλλα κέρδη – καθαρά	7	**6.732.807**	4.372
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	15	**196.073.291**	41.595.555
Κέρδος εργασιών		**198.222.199**	38.962.128
Χρηματοδοτικά έξοδα – καθαρά	10	**(13.656.087)**	(16.782.778)
Κέρδος πριν τη φορολογία		**184.566.112**	22.179.350
Χρέωση φορολογίας	11	**(23.367.146)**	(5.080.815)
Κέρδος για το έτος		**161.198.966**	17.098.535
Καταμερισμός σε:			
Μετόχους της Εταιρείας		**161.235.733**	14.927.639
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		**(36.767)**	2.170.896
		161.198.966	17.098.535
Άλλα συνολικά κέρδη:			
Στοιχεία που μπορεί μετέπειτα να αναταξινομηθούν στις κερδοζημιές			
Μερίδιο κέρδους δίκαιης αξίας από συνδεδεμένες εταιρείες	16	**10.463**	-
Κέρδη/(ζημιές) δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	22	**755.350**	(341.692)
Στοιχεία που μπορεί μετέπειτα να αναταξινομηθούν στις κερδοζημιές		**765.813**	(341.692)
Άλλα συνολικά κέρδη/(ζημιές) για το έτος μετά τη φορολογία		**765.813**	(341.692)
Συνολικό κέρδος για το έτος		**161.964.779**	16.756.843
Καταμερισμός σε:			
Μετόχους της Εταιρείας		**162.001.546**	14.602.207
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		**(36.767)**	2.154.636
		161.964.779	16.756.843
Κέρδος ανά μετοχή που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (σεντς ανά μετοχή):			
- Βασική και πλήρως κατανεμημένη	12	**37,99**	3,52

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 μέχρι 106 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	14	**24.519.707**	25.298.220
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	**362.071.435**	181.463.089
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	16	**18.756.411**	13.540.819
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	22	**9.211.582**	8.865.793
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	24	**6.828.134**	3.870.730
		421.387.269	233.038.651
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	23	**181.873.922**	147.325.244
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	24	**28.075.575**	18.705.508
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	**59.237**	77.513
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26	**12.670.742**	5.360.615
		222.679.476	171.468.880
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**644.066.745**	404.507.531
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	**72.153.985**	72.153.985
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	27	**21.149.101**	21.149.101
Αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		**365.074**	365.074
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	28	**1.317.122**	551.309
Αποθεματικό κοινού ελέγχου		**(7.658.150)**	-
Κέρδη που κρατήθηκαν/(συσσωρευμένες ζημιές)		**143.497.856**	(17.737.877)
		230.824.988	76.481.592
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής	18	**8.370.918**	18.501.572
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**239.195.906**	94.983.164
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	29	**270.742.220**	204.831.741
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	30	**43.114.347**	19.821.245
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν	31	**27.711.528**	4.519.022
		341.568.095	229.172.008

.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2016 (συνέχεια)

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	31	**21.182.274**	14.547.681
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν	31	**19.371.996**	9.729.229
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		**50.348**	78.457
Δανεισμός	29	**22.698.126**	55.996.992
		63.302.744	80.352.359
Σύνολο υποχρεώσεων		**404.870.839**	309.524.367
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**644.066.745**	404.507.531

Στις 28 Απριλίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Γιώργος Μ. Λεπτός, Σύμβουλος

Χρίστος Κωνσταντινίδης, Σύμβουλος

Οι σημειώσεις της σελίδες 28 μέχρι 106 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

		Αποδοτέο στους μετόχους της Εταιρείας							
	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο [2] €	Αποθεματικά δίκαιης αξίας [2] €	Αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ [2] €	Κέρδη που κρατήθηκαν/ (συσσωρευ-μένες ζημιές) [1] €	Σύνολο €	Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την Ιανουαρίου 2015		72.153.985	21.149.101	876.741	365.074	(32.666.849)	61.878.052	15.345.477	77.223.529
Συνολικό κέρδος									
Κέρδος για το έτος		-	-	-	-	14.927.639	14.927.639	2.170.896	17.098.535
Άλλες συνολικές ζημιές									
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	22	-	-	(325.432)	-	-	(325.432)	(16.260)	(341.692)
Σύνολο άλλων ζημιών		-	-	(325.432)	-	-	(325.432)	(16.260)	(341.692)
Συνολικό κέρδος/(ζημιά) για το έτος 2015		-	-	(325.432)	-	14.927.639	14.602.207	2.154.636	16.756.843
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες									
Μέρισμα που πληρώθηκε στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		-	-	-	-	-	-	(196.000)	(196.000)
Εξαγορά θυγατρικών		-	-	-	-	1.333	1.333	-	1.333
Συμπληρωματική συνεισφορά		-	-	-	-	-	-	1.715.000	1.715.000
Μείωση του κεφαλαίου – αποπληρωμή των δικαιωμάτων μειοψηφίας		-	-	-	-	-	-	(517.541)	(517.541)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	1.333	1.333	1.001.459	1.002.792
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2015		72.153.985	21.149.101	551.309	365.074	(17.737.877)	76.481.592	18.501.572	94.983.164

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

		Αποδοτέο στους μετόχους της Εταιρείας								
	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο [2] €	Αποθεματικά δίκαιης αξίας [2] €	Αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ [2] €	Αποθεματικό κοινού ελέγχου €	Κέρδη που κρατήθηκαν/ (συσσωρευ-μένες ζημιές) [1] €	Σύνολο	Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2015/ 1 Ιανουαρίου 2016		72.153.985	21.149.101	551.309	365.074	-	(17.737.877)	76.481.592	18.501.572	94.983.164
Συνολικό κέρδος										
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος		-	-	-	-	-	161.235.733	161.235.733	(36.767)	161.198.966
Άλλα συνολικά κέρδη										
Κέρδος δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	22	-	-	765.813	-	-	-	765.813	-	765.813
Σύνολο άλλων κερδών		-	-	765.813	-	-	-	765.813	-	765.813
Συνολικό κέρδος για το έτος		-	-	765.813	-	-	161.235.733	162.001.546	(36.767)	161.964.779
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες										
'Εκδοση μετοχικού κεφαλαίου		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μέρισμα που πληρώθηκε στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής	18	-	-	-	-	-	-	-	(8.774)	(8.774)
Συναλλαγές αναδιάρθρωσης με το Συγκρότημα	34	-	-	-	-	(7.658.150)	-	(7.658.150)	(10.085.113)	(17.743.263)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	(7.658.150)	-	(7.658.150)	(10.093.887)	(17.752.037)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016		72.153.985	21.149.101	1.317.122	365.074	(7.658.150)	143.497.856	230.824.988	8.370.918	239.195.906

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

(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 μέρισμα. 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 στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 , 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για το 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.

(2) Το μετοχικό κεφάλαιο και τα αποθεματικά υπέρ το άρτιο, μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ και κοινού ελέγχου δεν είναι διαθέσιμα για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 μέχρι 106 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		**184.566.112**	22.179.350
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	**1.119.911**	1.092.260
Πιστωτικούς τόκους	6	**983.188**	(420.045)
Χρεωστικούς τόκους	10	**7.783.429**	14.899.898
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένων εταιρειών	16	**(95.788)**	(1.054.201)
Μερίδιο κέρδους από κοινοπραξία	17	**(52.729)**	(1.172.228)
Κέρδος από ανταλλαγή μετοχών εξαρτημένης εταιρείας	7	**(6.751.083)**	-
Απομείωση αποθεμάτων	8	**173.000**	2.465.598
Συναλλαγματικό (κέρδος)/ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	10	**(14.666)**	3.170.883
Κέρδη δίκαιης αξίας σε επενδύσεις σε ακίνητα	15	**(196.073.291)**	(41.595.555)
Διαγραφή εμπορικών εισπρακτέων		**648.136**	302.652
Κέρδος από αφαίρεση δανεισμού	10	**(568.960)**	(1.288.003)
Ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10	**6.456.284**	-
		(1.826.457)	(1.419.391)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα		**(84.795)**	4.243.828
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		**(16.633.866)**	2.309.451
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		**18.276**	(4.372)
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		**7.199.182**	(229.390)
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν		**32.835.273**	812.354
Μετρητά από εργασίες		**21.507.613**	5.712.480
Φορολογία που πληρώθηκε/εισπράχθηκε		**(102.153)**	2.559
Καθαρά μετρητά από εργασίες		**21.405.460**	5.715.039
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	**(341.398)**	(162.727)
Προσθήκες στα επενδυτικά ακίνητα	15	**-**	(134.939)
Εισοδήματα από μερίσματα	16	**600.000**	1.470.000
Μερίσματα που πληρώθηκαν στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		**(8.774)**	(196.000)
Τόκοι που εισπράχτηκαν		**372.139**	420.045
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		**621.967**	1.396.379

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό		**-**	7.246.323
Πληρωμές μακροπρόθεσμου δανεισμού		**(7.029.590)**	(7.669.423)
Τόκοι που πληρώθηκαν		**(5.561.570)**	(8.792.583)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(12.591.160)**	(9.215.683)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		**9.436.267**	(2.104.265)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		**(5.160.131)**	(3.055.866)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	26	**4.276.136**	(5.160.131)

Συναλλαγές χωρίς μετρητά

Η πιο σημαντική συναλλαγή χωρίς μετρητά αφορά την αναδιοργάνωση του Συγκροτήματος (Σημ. 34) και την αναδιάρθρωση του τραπεζικού δανεισμού που περιλαμβάνει την αφαίρεση τραπεζικού δανεισμού (Σημ. 29).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 28 μέχρι 106 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο στις 7 Ιουλίου 1982 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ.113 και τον Οκτώβριο του 1999 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το Σεπτέμβριο του 2000 οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι:

(α) η ανάπτυξη και πώληση ακινήτων,
(β) επενδύσεις σε ακίνητα και σε κινητές αξίες,
(γ) παροχή ιατρικών υπηρεσιών, και
(δ) παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2010 άρχισε τις δραστηριότητες του το ιδιωτικό πανεπιστήμιο Neapolis University Paphos μετά την χορήγηση αρχικής άδειας λειτουργίας από το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού στις 31 Αυγούστου, η οποία ισχύει για 4 χρόνια, από την 1 Σεπτεμβρίου του 2010. Η άδεια έχει ανανεωθεί και καταστεί μόνιμη στις 14 Ιανουαρίου 2015.

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος

(α) Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος

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 ήρθησαν 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, συμπεριλαμβανομένης της συνέχισης της ύφεσης στη Ρωσία που οφείλεται στην παρατεταμένη μείωση των τιμών του πετρελαίου της ασθενέστερης από την αναμενόμενη ανάπτυξη στην Ευρωζώνη ως αποτέλεσμα της επιδείνωσης των παγκόσμιων οικονομικών συνθηκών, της βραδύτερης ανάπτυξης στο Ηνωμένο Βασίλειο και της αποδυνάμωσης της Στερλίνας ως αποτέλεσμα της αβεβαιότητας σχετικά με το αποτέλεσμα του δημοψηφίσματος για την έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως επίσης και της πολιτικής αβεβαιότητας στην Ευρώπη ενόψει της εξόδου του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση και της προσφυγικής κρίσης.

1 Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

(α) Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος (συνέχεια)

Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον, θα μπορούσε να επηρεάσει (1) την ικανότητα του Συγκροτήματος να λάβει νέο δανεισμό ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές του, (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα προς το Συγκρότημα ποσά, (3) την ικανότητα του Συγκροτήματος να πωλήσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή/και να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε πελάτες, (4) τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση του Συγκροτήματος, (5) το κόστος των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, (6) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και (7) την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει τις δραστηριότητες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

(1) Κατά πόσον οποιεσδήποτε 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 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 υπερβαίνει το κόστος κτήσης. (i) Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά θα πρέπει να χρεωθεί στο κέρδος ή τη ζημιά για το έτος, και (ii) 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. Κατά την διάρκεια του έτους έχει αναγνωριστεί απομείωση του κόστους των αποθεμάτων ύψους €173.000 (2015: €2.465.598).

(3) Εάν η δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Συγκροτήματος έχει διαφοροποιηθεί. Κατά την διάρκεια του έτους έχει αναγνωριστεί κέρδος δίκαιης αξίας ύψους €196.073.291 (2015: κέρδος δίκαιης αξίας ύψους €41.595.555).

(4) Εάν το κόστος των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού έχει υποστεί απομείωση. Κατά την διάρκεια του έτους δεν έχει αναγνωριστεί απομείωση.

1 Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

(α) Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος (συνέχεια)

(5) Την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Στην αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα οι Σύμβουλοι έλαβαν υπόψη τις προθέσεις και την οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος καθώς επίσης και τις εκτιμήσεις τους για τις χρηματοοικονομικές ροές από την πώληση ακινήτων. Το Συγκρότημα έχει καθαρά περιουσιακά στοιχεία και καθαρά τρέχοντα περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και έχει ήδη έλθει σε συμφωνία με τις τράπεζες που το χρηματοδοτούν για την αναδιοργάνωση των δανείων του. Ενόψει των πιο πάνω οι Σύμβουλοι εκτιμούν ότι δεν υπάρχουν παράγοντες που υποδεικνύουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει 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.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει συμπεράνει ότι δεν χρειάζονται προβλέψεις ή χρεώσεις απομείωσης πέραν αυτών που έχουν ήδη λογιστεί.

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

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

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

Βάση ετοιμασίας

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και τους περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμους και Κανονισμούς.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των μετατρέψιμων χρεογράφων που ορίστηκαν κατά την αρχική αναγνώριση σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ

Κατά το τρέχον έτος το Συγκρότημα υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2016.

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.

- ΔΠΧΠ 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

(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.

(iv) Οι περισσότερες απαιτήσεις του ΔΛΠ39 για την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μεταφέρθηκαν αμετάβλητες στο ΔΠΧΠ 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 ΔΠΧΠ 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 ΔΠΧΑ 9 και τη συνέχιση της εφαρμογής του ΔΛΠ 39 σε όλες τις αντισταθμίσεις, επειδή δεν εξετάζει επί του παρόντος τη μακροοικονομική λογιστική αντιστάθμισης.

Το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

- ΔΠΧΠ 15, Εισόδημα από Συμβάσεις με Πελάτες (εκδόθηκε στις 28 Μαΐου 2014 και 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. Το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις.

- ΔΠΧΠ 16, Μισθώσεις (εκδόθηκε στις 13 Ιανουαρίου 2016 και ισχύει για περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)*. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, τη μέτρηση, την παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων. Όλες οι μισθώσεις έχουν ως αποτέλεσμα ο μισθωτής να αποκτά το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου κατά την έναρξη της μίσθωσης και, αν οι πληρωμές μισθωμάτων γίνονται με το πέρασμα του χρόνου, να αποκτά και τη χρηματοδότηση. Κατά συνέπεια, το ΔΠΧΠ 16 απαλείφει την κατάταξη των μισθώσεων ως λειτουργικές μισθώσεις ή χρηματοδοτικές μισθώσεις όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 17 και, αντ' αυτού, εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό μισθωτικό μοντέλο. Οι μισθωτές θα πρέπει να αναγνωρίσουν: (α) περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας; και (β) τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων μίσθωσης ξεχωριστά από τόκους από τις υποχρεώσεις της μίσθωσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Το ΔΠΧΠ 16 μεταφέρει προωθήσει ουσιαστικά οι λογιστικές εκμισθωτή απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Κατά συνέπεια, ένας εκμισθωτής συνεχίζει να ταξινομεί μισθώσεις ως λειτουργικές μισθώσεις ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να λογοδοτεί για τα δύο αυτά είδη των μισθώσεων με διαφορετικό τρόπο. Το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (εκδόθηκε στις 12 Απριλίου 2016 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)*. Οι τροποποιήσεις δεν αλλάζουν τις βασικές αρχές του Πρότυπου αλλά διευκρινίζουν με ποιο τρόπο θα πρέπει να εφαρμόζονται οι αρχές αυτές. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς να προσδιοριστεί μια υποχρέωση απόδοσης (την υπόσχεση να μεταφέρει ένα αγαθό ή μια υπηρεσία σε έναν πελάτη) σε σύμβαση, πώς να καθοριστεί εάν μια εταιρεία είναι εντολέας (ο παροχός ενός αγαθού ή υπηρεσίας), ή ένας εντολοδόχος (υπεύθυνος για τη διευθέτηση της παροχής του αγαθού ή της υπηρεσίας) και πώς να καθοριστεί εάν τα έσοδα από τη χορήγηση μιας άδειας θα πρέπει να αναγνωρίζονται σε ένα χρονικό σημείο ή με την πάροδο του χρόνου. Εκτός από τις διευκρινίσεις, οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν δύο επιπλέον ελαφρύνσεις για τη μείωση του κόστους και της πολυπλοκότητας για μια εταιρεία όταν εφαρμόζει για πρώτη φορά το νέο Πρότυπο. Το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις.

- Πρωτοβουλία Γνωστοποίησης - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 (εκδόθηκε στις 29 Ιανουαρίου 2016 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)*. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 7 θα απαιτούν τη δημοσιοποίηση της συμφιλίωσης των κινήσεων στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Μεταβιβάσεις Επενδύσεων σε Ακίνητα - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 (εκδόθηκε στις 8 Δεκεμβρίου 2016 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)*. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις σχετικά με τις μεταφορές προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα για τα ακίνητα υπό κατασκευή. Πριν από αυτές τις τροποποιήσεις, δεν υπήρχε συγκεκριμένη καθοδήγηση για τις μεταφορές σε, ή από, επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή στο ΔΛΠ 40. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι δεν υπήρχε πρόθεση να απαγορεύσει τις μεταφορές ενός ακινήτου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, που είχε ταξινομηθεί προηγουμένως ως απόθεμα, στις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν υπάρχει μια εμφανής αλλαγή στη χρήση. Το ΔΛΠ 40 έχει τροποποιηθεί για να ενισχύσει την αρχή των μεταβιβάσεων σε, ή από, τις επενδύσεις σε ακίνητα στο ΔΛΠ 40 για να καθορίσει ότι μια μεταφορά σε, ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να γίνει μόνο όταν έχει υπάρξει μια αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, και μια τέτοια αλλαγή στη χρήση συνεπάγει και την αξιολόγηση του κατά πόσον το ακίνητο πληροί τα κριτήρια μιας επένδυσης σε ακίνητα. Μια τέτοια αλλαγή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από αποδεικτικά στοιχεία. Το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις.

** Δηλώνει πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.*

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημοσιά Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της που μαζί αναφέρονται ως "Συγκρότημα".

(i) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές εταιρείες είναι όλες οι εταιρείες (περιλαμβανομένων των δομημένων εταιρειών) στις οποίες το Συγκρότημα έχει το έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μια οικονομική οντότητα (εταιρεία) όταν το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο, ή έχει τα δικαιώματα, στις μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμιξη του με την εταιρεία και έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει τις αποδόσεις μέσω του ελέγχου του πάνω στην εταιρεία. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και δεν αποτελούν μέρος των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων από την ημερομηνία που διακόπτεται ο έλεγχος.

Το Συγκρότημα είναι στη διαδικασία ανάλυσης της επίδρασης των πιο πάνω προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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 για τον προηγούμενο ιδιοκτήτη της εξαγορασθείσας επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εκδίδονται από το Συγκρότημα. Το αντάλλαγμα που μεταφέρεται, περιλαμβάνει τη δίκαιη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχειού 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(i) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Η υπεραξία προκύπτει κατά την απόκτηση επιχειρήσεων και αντιπροσωπεύει την υπέρβαση του ανταλλάγματος που μεταφέρεται σε σχέση με τη δίκαιη αξία των δικαιωμάτων μειοψηφίας της οντότητας που εξαγοράστηκε και με το συμφέρον της Εταιρείας στη δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της οντότητας που εξαγοράστηκε. Εάν η δίκαιη αξία των δικαιωμάτων μειοψηφίας της οντότητας που εξαγοράστηκε και το συμφέρον της Εταιρείας στη δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων είναι χαμηλότερο από την δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της οντότητας που εξαγοράστηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται κατευθείαν 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.

(ii) Συναλλαγές και δικαιώματα μειοψηφίας (μη ελέγχουσα συμμετοχή)

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με τη μειοψηφία σαν συναλλαγές με μετόχους του Συγκροτήματος. Για αγορές από τα δικαιώματα μειοψηφίας, η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στην λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού της θυγατρικής που εξαγοράζεται, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται επίσης στα ίδια κεφάλαια στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από συναλλαγές με το συμφέρον μειοψηφίας με εταιρείες υπό κοινό έλεγχο αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια στο αποθεματικό κοινού ελέγχου.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(iii) Πωλήσεις θυγατρικών εταιρειών

Όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο στην οντότητα, οποιοδήποτε συμφέρον που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα στην οντότητα, επαναμετράται σε δίκαιη αξία την ημερομηνία που χάνεται ο έλεγχος, με την διαφορά από την λογιστική του αξία να αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά στις κερδοζημιές. Η δίκαιη αξία χρησιμοποιείται ως η αρχική λογιστική αξία για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχειό. Επιπρόσθετα, οποιοδήποτε ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε στα άλλα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με αυτή την επένδυση, λογίζεται με τον ίδιο τρόπο που θα λογιζόταν αν το Συγκρότημα πωλούσε κατευθείαν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να εξυπακούει ότι κάποια ποσά που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομούνται στις κερδοζημιές.

(iv) Συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες 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 τις οποίες δεν ελέγχει. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος. Η επένδυση του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνει υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση, μείον οποιωνδήποτε συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Εάν το μερίδιο του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά η σημαντική επιρροή διατηρείται, μόνο το αναλογικό μερίδιο των ποσών που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα άλλα συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στις κερδοζημιές, όπου είναι κατάλληλο.

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

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνεχεία)

(iv) Συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος και των συνδεδεμένων εταιρειών της 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. Μερίσματα από τις συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται έναντι του κόστους της επένδυσης.

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.

Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις

Το Συγκρότημα εφάρμοσε τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 11 στις επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, οι επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις, κατατάσσονται είτε ως κοινές επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, ανάλογα με τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις κάθε επενδυτή παρά με τη νομική μορφή τους. Οι κοινές επιχειρήσεις προκύπτουν όταν ο διαχειριστής μιας κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αφορούν τη διευθέτηση και, επομένως, λογίζει το συμφέρον του στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα. Οι κοινοπραξίες προκύπτουν όταν ο διαχειριστής της κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχειά της διευθέτησης και ως εκ τούτου υπολογίζει το συμφέρον του με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η αναλογική ενοποίηση των κοινοπραξιών δεν επιτρέπεται πλέον.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές σε συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της κοινής επιχείρησης απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στην κοινή επιχείρηση.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, τα δικαιώματα σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος το οποίο προσαρμόζεται μετέπειτα για να αναγνωριστεί το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημία και στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημία της κοινοπραξίας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στην κοινοπραξία, (η οποία περιλαμβάνει κάθε μακροπρόθεσμη συμμετοχή η οποία στην ουσία, είναι μέρος της καθαρής επένδυσης του Συγκροτήματος στις κοινοπραξίες), το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες, εκτός εάν προέκυψαν υποχρεώσεις ή έγιναν πληρωμές εκ μέρους της κοινοπραξίας.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις (συνέχεια)

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος και της κοινοπραξίας απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στην κοινοπραξία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημίες επίσης απαλείφονται, εκτός αν η συναλλαγή φανερώνει απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρθηκε. Όπου χρειάζεται, οι λογιστικές πολιτικές της κοινοπραξίας έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές της κοινοπραξίας έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές της κοινοπραξίας έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα. Κέρδη και ζημίες κατανομής που προκύπτουν από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρίες αναγνωρίζεται στις κερδοζημίες.

Ανάλυση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται σύμφωνα με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος (ανώτατο όργανο λήψης λειτουργικών αποφάσεων). Το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος είναι η ομάδα που είναι υπεύθυνη για τη διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των λειτουργικών τομέων του Συγκροτήματος.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα αποτελείται από την δίκαιη αξία της αντιπαροχής που εισπράχτηκε ή είναι εισπρακτέα για την πώληση ακινήτων και υπηρεσιών κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών του Συγκροτήματος. Το εισόδημα παρουσιάζεται μετά την αφαίρεση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, επιστροφών, εκπτώσεων και υποτροφιών.

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τα εισοδήματα όταν το ποσό του εισοδήματος μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα, είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν προς την οντότητα και όταν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια για κάθε μία εκ των εργασιών του Συγκροτήματος όπως αναφέρεται πιο κάτω. Το Συγκρότημα βασίζει τις εκτιμήσεις του σε ιστορικά αποτελέσματα, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και των χαρακτηριστικών κάθε διευθέτησης. Τα έσοδα του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

Πωλήσεις ετοίμων ακινήτων αναγνωρίζονται με την παράδοση. Πωλήσεις ακινήτων υπό κατασκευή αναγνωρίζονται με την συμπλήρωση και παράδοση. Αυτό γίνεται συνήθως όταν το Συγκρότημα έχει παραδώσει τα ακίνητα στον πελάτη, ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα ακίνητα και η αποπληρωμή των σχετικών εισπρακτέων ποσών είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

(ii) Ιατρικές υπηρεσίες

Οι ιατρικές υπηρεσίες αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που προσφέρονται με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

(iii) Παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών

Οι εκπαιδευτικές υπηρεσίες αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που προσφέρονται με αναφορά στη συμπλήρωση χρόνου φοίτησης στο πανεπιστήμιο.

(iv) Έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων υπηρεσιών

Τα έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων 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.

(v) Πιστωτικοί τόκοι

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

(vi) Εισόδημα από ενοίκια

Το εισόδημα από ενοίκια που προκύπτει από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

(vii) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει. Ωστόσο ως συνέπεια η επένδυση μπορεί να χρειαστεί να ελεγχθεί για ενδεχόμενη απομείωση.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Το Συγκρότημα και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Οι συνεισφορές του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Επιπρόσθετα το Συγκρότημα λειτουργεί ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, τα περιουσιακά στοιχεία του οποίου τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και το Συγκρότημα. Το Συγκρότημα δεν έχει επιπρόσθετες υποχρεώσεις αφού πληρωθούν οι συνεισφορές.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Παροχές τερματισμού εργοδότησης

Οι παροχές τερματισμού εργοδότησης καθίστανται πληρωτέες όταν η εργοδότηση τερματίζεται από το Συγκρότημα πριν από την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας υπάλληλος αποδέχεται εθελούσια έξοδο με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Το Συγκρότημα αναγνωρίζει παροχές τερματισμού εργοδότησης κατά την προγενέστερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες : (α) όταν το Συγκρότημα δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών, και (β) όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει το κόστος για μια αναδιάρθρωση που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ37, η οποία περιλαμβάνει την καταβολή παροχών τερματισμού εργοδότησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά . Τα ωφελήματα που καθίστανται πληρωτέα πέραν των 12 μηνών μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργούν όλες οι οντότητες του Συγκροτήματος (“το νόμισμα λειτουργίας”). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και όλων των εταιρειών του Συγκροτήματος και το νόμισμα παρουσίασης 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. 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.

Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που σχετίζονται με δανεισμό παρουσιάζονται στις κερδοζημιές εντός των “χρηματοδοτικών εξόδων”.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές εκτός στην έκταση όπου 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 το Συγκρότημα δραστηριοποιείται και δημιουργεί 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 ενοποιημένες 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 το σχετικό αναβαλλόμενο φορολογικό περιουσιακό στοιχείο εκποιηθεί 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.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται 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 στο Συγκρότημα όπου υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους του Συγκροτήματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία του Συγκροτήματος. 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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 τα 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
Μηχανήματα και εργαλεία	10 - 33 1/3
Οχήματα, έπιπλα και άλλος εξοπλισμός	10 – 25

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 στην αξία του περιουσιακού στοιχείου ή ανάλογα αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, μόνο όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη 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 περιλαμβάνονται στις “άλλες ζημιές- καθαρές” στις κερδοζημιές.

Μισθώσεις

Μισθώσεις για ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό όπου το Συγκρότημα εκτίθεται ουσιαστικά σε όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας, ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται στην αρχή της μίσθωσης στη δίκαιη αξία της περιουσίας που εκμισθώθηκε ή στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, όποια από τις δύο είναι η χαμηλότερη. Κάθε πληρωμή μίσθωσης κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και των εξόδων χρηματοδότησης έτσι που να επιτυγχάνεται μια σταθερή απόδοση σε σχέση με το υπόλοιπο της χρηματοδότησης που εκκρεμεί.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις ενοικίου, μετά την αφαίρεση του κόστους χρηματοδότησης, περιλαμβάνονται στο δανεισμό. Το μέρος του κόστους χρηματοδότησης που αφορά τόκο χρεώνεται στις κερδοζημιές κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης έτσι που να προκύπτει ένα σταθερό επιτόκιο πάνω στο υπόλοιπο της υποχρέωσης για κάθε περίοδο. Τα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που αποκτώνται με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης κατά τη διάρκεια του συντομότερου χρόνου μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους, εκτός αν υπάρχει βεβαιότητα ότι το Συγκρότημα θα αποκτήσει την ιδιοκτησία μέχρι το τέλος της μισθωτικής περιόδου, που στην περίπτωση αυτή τα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους.

Μισθώσεις όπου σημαντικό μέρος των κινδύνων και ανταμοιβών της ιδιοκτησίας παραμένουν με τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Πληρωμές που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις (μετά την αφαίρεση κινήτρων που εισπράχθηκαν από τον εκμισθωτή) χρεώνονται στις κερδοζημιές σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο στο διάστημα της περιόδου μίσθωσης.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γη που κρατείται σε αναμονή κεφαλαιουχικής αύξησης ή που αποφέρει εισόδημα από ενοίκια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζομένη ετησίως από τους Διοικητικούς Συμβούλους ή στη βάση εκτιμήσεων από εξωτερικούς εκτιμητές. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες καταχωρούνται στις κερδοζημιές και περιλαμβάνονται στα “άλλα κέρδη/ζημιές – καθαρά”.

Ακίνητα που κατέχει το Συγκρότημα κάτω από λειτουργικές μισθώσεις για μελλοντική κεφαλαιουχική αύξηση και/ή ανάπτυξη ακινήτων κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα σε δίκαιη αξία.

Μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να γίνει μόνο όταν έχει υπάρξει μια αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, και μια τέτοια αλλαγή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από αποδεικτικά στοιχεία:

(α) Έναρξη ιδιοκατοίκησης από τον ιδιοκτήτη, προκειμένου για μια μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο, ή

(β) Έναρξη αξιοποίησης με σκοπό την πώληση, προκειμένου για μια μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα αποθέματα.

Για μια μεταφορά από επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ή στα αποθέματα, το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για μεταγενέστερη λογιστική αντιμετώπιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 2 θα είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης.

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. 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 πωλήσεως 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 ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό αναφέρεται στον Ισολογισμό όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα για συμψηφισμό 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 του Συγκροτήματος ή του αντισυμβαλλόμενου.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(i) Ταξινόμηση

Το Συγκρότημα ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του στις ακόλουθες κατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια και εισπρακτέα και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμηση των επενδύσεων 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.

- **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων**

  Αυτή η κατηγορία έχει δύο υποκατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προς εμπορία και αυτά που ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται στην υποκατηγορία προς εμπορία αν αγοράστηκε κυρίως για σκοπούς πώλησης σε βραχυπρόθεσμη βάση. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση είναι εκείνα η απόδοση των οποίων αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, σύμφωνα με τη στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική του Συγκροτήματος. Πληροφορίες με βάση τη δίκαιη αξία σχετικά με αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρέχονται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά στελέχη του Συγκροτήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία στην κατηγορία αυτή ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αν είναι προς εμπορία ή αναμένεται να πωληθούν μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ενοποιημένου ισολογισμού.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(i) Ταξινόμηση (συνέχεια)

- **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 του Συγκροτήματος αποτελούνται από «εμπορικά και άλλα εισπρακτέα» και «ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» στον ενοποιημένο ισολογισμό.

- **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση**

  Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση είναι μη-παράγωγα, τα οποία είτε ορίζονται στην κατηγορία αυτή ή δεν έχουν ταξινομηθεί σε οποιαδήποτε άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη-κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εκτός εάν η διεύθυνση προτίθεται να πωλήσει τις επενδύσεις μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ενοποιημένου ισολογισμού.

(ii) Αναγνώριση και αποτίμηση

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία το Συγκρότημα δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει 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 που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και τα έξοδα συναλλαγών χρεώνονται στις κερδοζημιές. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τις επενδύσεις έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και το Συγκρότημα έχει ουσιαστικά μεταφέρει σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, παρουσιάζονται μετέπειτα σε δίκαιη αξία. Τα δάνεια και εισπρακτέα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(ii) Αναγνώριση και αποτίμηση (συνέχεια)

Κέρδη ή ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία της κατηγορίας 'χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων' παρουσιάζονται στις κερδοζημιές στις 'άλλα κέρδη/ ζημιές - καθαρά' στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν. Μερίσματα που εισπράττονται από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές ως μέρος των άλλων εσόδων, όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει. Κέρδη/ζημιές δίκαιης αξίας για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα/(ζημιές).

Αλλαγές στη δίκαιη αξία των χρηματικών τίτλων που παρουσιάζονται σε ένα ξένο νόμισμα και ταξινομούνται ως διαθέσιμοι προς πώληση αναλύονται ανάμεσα σε συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από αλλαγές στο αποσβεσμένο κόστος του τίτλου και άλλες αλλαγές στη λογιστική αξία του τίτλου. Οι συναλλαγματικές διαφορές σε χρηματικούς τίτλους αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές, ενώ συναλλαγματικές διαφορές σε μη χρηματικούς τίτλους αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Αλλαγές στη δίκαιη αξία των χρηματικών και μη χρηματικών τίτλων που ταξινομούνται ως διαθέσιμοι προς πώληση, αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα.

Όταν τίτλοι που ταξινομούνται ως διαθέσιμοι προς πώληση πωληθούν ή υποστούν απομείωση στην αξία, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές στη δίκαιη αξία που αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα, περιλαμβάνονται στις κερδοζημιές ως κέρδη και ζημιές από “χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση”.

Ο τόκος στους τίτλους που είναι διαθέσιμοι προς πώληση που υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές ως μέρος των άλλων εσόδων. Τα μερίσματα από μετοχικούς τίτλους διαθέσιμους προς πώληση αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές ως μέρος των άλλων εσόδων, όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει.

(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα αξιολογεί 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 («ζημιογόνο γεγονός») και αυτό το ζημιογόνο 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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 δάνειων 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 προηγουμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Στην περίπτωση μετοχικών τίτλων που ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμοι προς πώληση, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στη δίκαιη αξία της μετοχής κάτω από το κόστος της, αποτελεί αντικειμενικό στοιχείο ότι έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Αν υπάρχουν τέτοια αντικειμενικά στοιχεία για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση η συσσωρευμένη ζημιά η οποία προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους απόκτησης και της τρέχουσας δίκαιης αξίας, μείον ζημιάς απομείωσης του περιουσιακού στοιχείου που προηγουμένως αναγνωρίστηκε στις κερδοζημιές, μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Οι ζημιές απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στις κερδοζημιές για μετοχικούς τίτλους δεν αντιστρέφονται μέσω των κερδοζημιών. Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, η δίκαιη αξία ενός χρεωστικού τίτλου που ταξινομήθηκε ως διαθέσιμος προς πώληση αυξηθεί και η αύξηση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της ζημιάς απομείωσης στις κερδοζημιές, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται μέσω των κερδοζημιών.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του σε αποσβεσμένο κόστος με εξαίρεση τα μετατρέψιμα χρεόγραφα τα οποία ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση και αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Τα ενσωματωμένα παράγωγα που δεν είναι στενά συνδεδεμένα με τα μετατρέψιμα χρεόγραφα τα οποία ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση δεν λογίζονται χωριστά.

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

Δανεισμός σε αποσβεσμένο κόστος

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.

Τα κόστα δανεισμού αποτελούν τόκο και άλλα έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται 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 μια προσαρμογή στους χρεωστικούς τόκους.

Τα κόστα 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, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανόν ότι θα επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στο Συγκρότημα και τα κόστα μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα. Στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών τα κόστα δανεισμού που κεφαλαιοποιούνται σε αποθέματα και τα ακίνητα περιλαμβάνονται στους τόκους που πληρώθηκαν στις ροές μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες και δεν προσθέτονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου που αφορούν.

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστα 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 και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μετατρέψιμα χρεόγραφα – ορισμένα σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση

Δανεισμός που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται αρχικά και σε κάθε ημερομηνία του ισολογισμού σε δίκαιη αξία και τα έξοδα συναλλαγής χρεώνονται στις κερδοζημιές. Κέρδη ή ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία του δανεισμού που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις κερδοζημιές στα 'χρηματοδοτικά έξοδα' μαζί με τους χρεωστικούς τόκους της περιόδου κατά την οποία προκύπτουν.

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως άλλα έσοδα ή χρηματοοικονομικά έξοδα.

Μια ουσιώδης τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής λογίζεται ως τερματισμός της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Κάθε κέρδος ή ζημιά από τον τερματισμό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός όταν προκύπτει ως αποτέλεσμα συναλλαγών με μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι, όταν αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Οι όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί, αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τελών που καταβλήθηκαν μετά την αφαίρεση τυχόν αμοιβών που εισπράχθηκαν και προεξοφλήθηκαν με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση. Τυχόν κόστος ή τέλη που προέκυψαν αναγνωρίζονται ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας κατά τον τερματισμό.

Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν γη που κατέχει το Συγκρότημα κάτω από λειτουργικές μισθώσεις που κρατείται με σκοπό την ανάπτυξη. Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους ετοίμων ακινήτων και ημιτελών εργασιών περιλαμβάνει πρώτες ύλες, άμεσα εργατικά, άλλα άμεσα έξοδα και σχετιζόμενες με την κατασκευή δαπάνες, και τόκους που κεφαλαιοποιήθηκαν. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και οι υπολογιζόμενες δαπάνες που χρειάζονται για να πραγματοποιηθεί η πώληση.

Εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για πώληση ακινήτων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η είσπραξη 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα (συνέχεια)

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 το Συγκρότημα δεν θα είναι σε θέση να εισπράξει 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 (περισσότερο από 90 μέρες) θεωρούνται ενδείξεις ότι το εμπορικό εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του εισπρακτέου 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, στα “έξοδα πωλήσεων και προώθησης”. Όταν ένα εμπορικό εισπρακτέο είναι επισφαλές, διαγράφεται έναντι του λογαριασμού πρόβλεψης για εμπορικά εισπρακτέα. Επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται έναντι των “εξόδων πωλήσεων και προώθησης” 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. 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 την ημερομηνία του ισολογισμού. Οποιαδήποτε αύξηση στην υποχρέωση που σχετίζεται με τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις αναγνωρίζεται στο λογαριασμό κερδοζημιών στα “άλλα κέρδη / (ζημιές) – καθαρά”.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον κόστα 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα έχει 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.

Εμπορικοί πιστωτές

Οι εμπορικοί πιστωτές είναι υποχρεώσεις για πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών 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 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.

Προπληρωμές

Οι χρεώσεις για προώθηση πωλήσεων αναγνωρίζονται αρχικά στις προπληρωμές. Ακολούθως μεταφέρονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων με την αναγνώριση των πωλήσεων που αφορούν.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις στην τράπεζα με αρχική ημερομηνία λήξης λιγότερο από τρεις μήνες από τα οποία εξαιρούνται τα δεσμευμένα μετρητά και τραπεζικά παρατραβήγματα. Στον ενοποιημένο ισολογισμό τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία, κινδύνου τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το όλο πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- **Κίνδυνος αγοράς**

  Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

  Το Συγκρότημα έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που φέρουν τόκο (κυρίως εμπορικούς χρεώστες, μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό). Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές από τα υπόλοιπα που φέρουν τόκο στο κυμαινόμενο επιτόκιο της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές προέρχεται κυρίως από δανεισμό.

  Επιπλέον, το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο σε κίνδυνο που αφορά την δίκαιη αξία λόγω διακυμάνσεων στα επιτόκια αγοράς σε σχέση με δανεισμό που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και σε σχέση με εισπρακτέα και πληρωτέα σε συγγενικά μέρη που φέρουν σταθερό επιτόκιο.

  Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν το επιτόκιο σε δανεισμό που φέρει σταθερό επιτόκιο και αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αυξηθεί/μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, το κέρδος του Συγκροτήματος μετά τη φορολογία θα ήταν κατά €8.463.837/€9.638.736 χαμηλότερο/ψηλότερο λόγω της αλλαγής της δίκαιης αξίας του δανεισμού που αποτιμάται σε δίκαιη αξία.

  Οποιαδήποτε πιθανή αλλαγή στα επιτόκια αγοράς, δεν θα έχει επίδραση στη λογιστική αξία των εισπρακτέων και πληρωτέων σε συγγενικά μέρη με σταθερό επιτόκιο και έτσι ούτε στο κέρδος του Συγκροτήματος μετά τη φορολογία ή στα ίδια κεφάλαια καθώς αυτά τα στοιχεία λογίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

  Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2015: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος/(ζημιά) για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €558.707 (2015: €1.383.479) ψηλότερη/ χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)**

Κίνδυνος τιμής αγοράς

Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω μετοχικών τίτλων και επενδύσεων που κατέχονται από το Συγκρότημα και ταξινομούνται στον ενοποιημένο ισολογισμό ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Το Συγκρότημα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών αγαθών. Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους άλλων οντοτήτων οι οποίες εμπορεύονται δημόσια περιλαμβάνονται στο Γενικό Δείκτη του Χρηματιστήριου Αξιών Κύπρου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αποτιμούνται με άλλες μεθόδους αποτίμησης. Ως αποτέλεσμα δεν εκτίθενται σε κίνδυνο αλλαγής του γενικού δείκτη ΧΑΚ. Η σύνθεση και ευαισθησία του Συγκροτήματος στις αλλαγές των περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 3 (iii), 4 και 22 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει περιληπτικά την επίδραση αυξήσεων/μειώσεων του γενικού δείκτη του ΧΑΚ στο κέρδος/(ζημιά) για το έτος μετά τη φορολογία του Συγκροτήματος και αφορούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, εκτός από τις μετοχές στην Leptos Calypso Hotels Plc Limited (Σημ. 22). Η ανάλυση βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δείκτες μετοχικών τίτλων αυξήθηκαν/μειώθηκαν κατά 5% (2015: 5%) με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές και οι μετοχικοί τίτλοι του Συγκροτήματος κινήθηκαν σύμφωνα με την ιστορική συσχέτιση τους με το δείκτη:

	Επίδραση στο κέρδος/(ζημιά) μετά την φορολογία σε €	
Δείκτης	**2016**	2015
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου – Γενικός Δείκτης	**2.788**	3.702

Το κέρδος/(ζημιά) για το έτος μετά τη φορολογία θα μειωνόταν/αυξανόταν ως αποτέλεσμα κερδών/ζημιών σε μετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται ως σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Πιστωτικός κίνδυνος**

  Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εμπορικούς χρεώστες και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη.

  Το Συγκρότημα εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Αυτές οι πολιτικές επιτρέπουν στο Συγκρότημα να μειώσει τον πιστωτικό κίνδυνο του σημαντικά. Επιπλέον, το Συγκρότημα έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα κατατίθεται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Βλέπε Σημείωση 21 για περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

- **Κίνδυνος ρευστότητας**

  Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγει τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και εμπορεύσιμων τίτλων, τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης μέσω ενός ικανοποιητικού ποσού δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και τη δυνατότητα διευθέτησης ανοικτών θέσεων στην αγορά.

  Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις προβλεπόμενες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την ημερομηνία λήξης της υποχρέωσης. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών με εξαίρεση το δανεισμό, ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Οι μελλοντικοί τόκοι του τραπεζικού δανεισμού και των μετατρέψιμων χρεογράφων που συμπεριλαμβάνονται στον πιο κάτω πίνακα ανέρχονται σε €50.361.927 (2015: €41.782.558) και €162.008.627 (2015: μηδέν) αντίστοιχα. Η αποπληρωμή των μετατρέψιμων χρεογράφων συνδέεται με τις μελλοντικές ταμειακές ροές που καθορίζουν την δίκαιη αξία του έργου Νεάπολης (Σημ. 15, 29).

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)**

	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015					
Δανεισμός [1]	50.798.739	44.961.728	96.730.785	99.555.316	292.046.568
Τραπεζικά παρατραβήγματα	10.520.746	-	-	-	10.520.746
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	14.547.679	-	-	-	14.547.679
Ενδεχόμενη πρόβλεψη διακανονισμού	-	-	-	17.294.119	17.294.119
	75.867.164	**44.961.728**	**96.730.785**	**116.849.435**	**334.409.112**
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016					
Δανεισμός [1]	19.331.698	20.482.495	86.756.139	84.568.107	211.138.439
Μετατρέψιμα χρεόγραφα[2]	-	-	21.218.681	247.246.230	268.464.911
Τραπεζικά παρατραβήγματα	8.394.606	-	-	-	8.394.606
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	21.182.274	-	-	-	21.182.274
Ενδεχόμενη πρόβλεψη διακανονισμού	-	-	17.294.119	-	17.294.119
	48.908.578	**20.482.495**	**125.268.939**	**331.814.337**	**526.474.349**

[1] Οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές συμπεριλαμβάνουν τις αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις ύψους €12.000.000 (2015: €12.000.000) (Σημ. 29).

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει βάσει της αρχής της δρώσας λειτουργικής μονάδας με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στο Συγκρότημα και να διατηρήσει μια βέλτιστη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Το Συγκρότημα παρακολουθεί 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.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου (συνέχεια)

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 ήταν ως εξής:

	2016 **€**	2015 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 29)	**293.440.346**	260.828.733
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 26)	**(12.670.742)**	(5.360.615)
Καθαρός δανεισμός	**280.769.604**	255.468.118
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**239.195.906**	94.983.164
Συνολικό κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	**519.965.510**	350.451.282
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	**54%**	73%

Η μείωση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων κατά το 2016 ήταν αποτέλεσμα της αύξησης των ιδίων κεφαλαίων που προέκυψε από τα κέρδη του έτους κυρίως λόγω της επανεκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων.

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία με βάση τις μεθόδους εκτίμησης. Τα διάφορα επίπεδα έχουν προσδιοριστεί ως εξής:

- Χρηματιστηριακές τιμές (μη προσαρμοσμένες) σε ενεργείς αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (επίπεδο 1).
- Στοιχεία εισαγωγής εκτός από χρηματιστηριακές τιμές τίτλων που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (δηλαδή ως τιμές) ή έμμεσα (δηλαδή που προέρχονται από τιμές) (επίπεδο 2).
- Στοιχεία εισαγωγής για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (δηλαδή μη παρατηρήσιμα στοιχεία εισαγωγής) (επίπεδο 3).

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος οι οποίες είναι υπολογισμένες σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	74.043	3.470	77.513
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	8.865.793	8.865.793
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	74.043	8.869.263	8.943.306

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	55.767	3.470	59.237
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	9.211.580	9.211.580
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	55.767	9.215.050	9.270.817
Υποχρεώσεις			
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετατρέψιμα χρεόγραφα	-	106.456.284	106.456.284
Σύνολο υποχρεώσεων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	-	106.456.284	106.456.284

Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ Επιπέδου 1,2 και 3 κατά τη διάρκεια του έτους.

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο επίπεδο 1

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργείς αγορές και η αγορά μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενεργή για την τιμή του χρηματοοικονομικού μέσου βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού ή καθορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει το Συγκρότημα είναι η τρέχουσα τιμή προσφοράς. Αυτά τα μέσα περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1. Τα χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μετοχές στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου, που ταξινομούνται ως εμπορικοί τίτλοι. Μια αγορά θεωρείται ως ενεργή, εάν οι χρηματιστηριακές τιμές είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, χρηματιστή, υπηρεσία εκτίμησης, ή εποπτική υπηρεσία, και εκείνες οι τιμές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές αγοράς σε καθαρά εμπορική βάση.

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο επίπεδο 2

Στοιχεία εισαγωγής εκτός από χρηματιστηριακές τιμές τίτλων που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα (δηλαδή ως τιμές) ή έμμεσα (δηλαδή που προέρχονται από τιμές) (Επίπεδο 2).

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο επίπεδο 3

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά ή εμπορεύονται σε ενεργή αγορά αλλά η αγορά δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενεργή σε σχέση με την τιμή του χρηματοοικονομικού μέσου, η χρηματιστηριακή τιμή αγοράς δεν αντικατοπτρίζει την δίκαιη αξία του χρηματοοικονομικού μέσου η οποία καθορίζεται χρησιμοποιώντας άλλες μεθόδους αποτίμησης (Σημ. 22). Αυτά τα χρηματοοικονομικά μέσα περιλαμβάνονται στο επίπεδο 3 διότι σημαντικά στοιχεία εισαγωγής δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Η δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων περιλαμβάνεται σε επίπεδο 3. Η μέθοδος και τα σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα τα οποία χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας τους περιγράφονται στη Σημ. 29.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει αλλαγές στις επενδύσεις Επιπέδου 1 και 3 για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016:

	Μετοχικοί τίτλοι επίπεδο 1 €	Μετοχικοί τίτλοι επίπεδο 3 €	Μετατρέψιμα χρεόγραφα επίπεδο 3 €
Την 1 Ιανουαρίου 2016	77.513	8.865.793	-
Έκδοση μετατρέψιμου χρεογράφου	-	-	100.00.000
Κέρδη/(ζημιές) που αναγνωρίστηκαν στα αποθεματικά δίκαιης αξίας	(18.276)	755.350	-
Ζημιά που αναγνωρίστηκε στα χρηματοδοτικά έξοδα	-	-	6.456.284
Πωλήσεις που προκύπτουν από την πώληση ελέγχου θυγατρικής εταιρείας (34 (β) (ii))	-	(409.561)	-
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016	59.237	9.211.580	106.456.284

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει αλλαγές στις επενδύσεις Επιπέδου 1 και 3 για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015:

	Μετοχικοί τίτλοι επίπεδο 1 €	Μετοχικοί τίτλοι επίπεδο 3 €
Την 1 Ιανουαρίου 2015	73.141	9.207.485
Κέρδη/(ζημιές) που αναγνωρίστηκαν στα αποθεματικά δίκαιης αξίας	4.372	(341.692)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015	77.513	8.865.793

Στις Σημειώσεις 22 και 29 παρουσιάζονται οι γνωστοποιήσεις των δίκαιων αξιών των επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση και των μετατρέψιμων χρεογράφων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία, αντίστοιχα.

Το Συγκρότημα Leptos Calypso Hotels Limited στο οποίο το Συγκρότημα έχει ένα ποσοστό συμμετοχής λογιζόμενο ως περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, ακολουθεί τις πρόνοιες του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» και του ΔΛΠ 16 “Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός” για να καθορίσει την δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων και ακίνητων αντίστοιχα. Ο καθορισμός της δίκαιης αξίας απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης και μια σειρά υποθέσεων και υπολογισμών ιδιαίτερα σε περιόδους αστάθειας όπως εξηγείται στη Σημείωση 4.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο επίπεδο 3 (συνέχεια)

Η λογιστική αξία μείον πρόβλεψη για εμπορικά εισπρακτέα και πληρωτέα θεωρείται ότι προσεγγίζει τις δίκαιες αξίες τους. Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για σκοπούς γνωστοποίησης υπολογίζεται με την προεξόφληση των μελλοντικών συμβατικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας το τρέχον επιτόκιο της αγοράς που είναι διαθέσιμο στο Συγκρότημα για παρόμοια χρηματοοικονομικά μέσα.

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 σύμφωνα με τις περιστάσεις.

(α) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Το Συγκρότημα κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδες αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

(β) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος

(i) Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων

Για την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων το Διοικητικό Συμβούλιο βασίζεται είτε σε δικές του εκτιμήσεις ή σε εκτιμήσεις ανεξάρτητων εξωτερικών επαγγελματικών εκτιμητών με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΠ 13 “Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας”. Το ΔΠΧΠ 13 απαιτεί όπως η δίκαιη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων υπολογίζεται με βάση τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση, που λαμβάνει υπόψη τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου από την οπτική των συμμετεχόντων στην αγορά, η οποία είναι:

(α) Φυσικά δυνατή χρήση - λαμβάνει υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου τα οποία θα λάμβαναν υπόψη οι συμμετέχοντες στην αγορά (π.χ. η τοποθεσία ή το μέγεθος ενός ακινήτου), και

(β) Νομικά επιτρεπτή χρήση - λαμβάνει υπόψη οποιουσδήποτε νομικούς περιορισμούς στη χρήση του περιουσιακού στοιχείου που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη (π.χ. πολεοδομικοί κανονισμοί που ισχύουν για ένα ακίνητο), και

(γ) Οικονομικά εφικτή χρήση - λαμβάνει υπόψη το εάν η χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή παράγει επαρκή έσοδα ή ταμειακές ροές (λαμβάνοντας υπόψη το κόστος της μετατροπής του περιουσιακού στοιχείου για τη συγκεκριμένη χρήση) για την επίτευξη απόδοσης επένδυσης που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα απαιτούσαν από μια επένδυση στο συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο μέσω της συγκεκριμένης χρήσης του.

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(β) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος (συνέχεια)

(i) Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων (συνέχεια)

Αυτή η επανεκτίμηση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης ως προς την μέγιστη και βέλτιστη χρήση. Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί σημαντική κρίση για να αξιολογήσει: τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου; εάν πληρούνται τα πιο πάνω κριτήρια για αλλαγές στη βάση εκτίμησης και για τα σημαντικά δεδομένα και υποθέσεις που χρησιμοποιούνται για τις εκτιμήσεις. Για το λογιστικό υπολογισμό και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν βλέπετε στη Σημείωση 15.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι στις περιπτώσεις όπου τα επενδυτικά ακίνητα αφορούν μεγάλη έκταση γης για ανάπτυξη, για την οποία σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 13 δεν μπορεί να αξιολογηθεί με εύλογη βεβαιότητα εάν η ανάπτυξη του έργου είναι οικονομικά εφικτή, έστω και αν κρίνεται ότι η ανάπτυξης τους είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, η δίκαιη αξία υπολογίζεται με βάση την υφιστάμενη χρήση μέχρι να υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ως προς την οικονομική βιωσιμότητα του έργου. Σε τέτοια περίπτωση η δίκαιη αξία βασίζεται σε συγκριτικές τιμές γης ανά τετραγωνικό μέτρο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 η δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων καθορίστηκε σε αυτή τη βάση (Σημ. 15). Εάν η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο διαφοροποιόταν κατά 10% στις 31 Δεκεμβρίου 2015 τότε η αξία των επενδυτικών ακινήτων θα διαφοροποιόταν κατά €18.146.309.

Στην περίπτωση που το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι πληρούνται τα κριτήρια του ΔΛΠΧ 13 και με βάση τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες μπορεί να αξιολογηθεί με εύλογη βεβαιότητα ότι η ανάπτυξη του έργου είναι οικονομικά εφικτή, πέραν του ότι είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, τότε η δίκαιη αξία του επενδυτικού ακινήτου βασίζεται στις μελλοντικές εισροές από την ανάπτυξη του εν λόγω ακινήτου ως ενιαία ανάπτυξη. Αυτή είναι η βάση που υιοθετήθηκε για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας των επενδυτικών ακινήτων που αφορούν τα έργα Νεάπολης, Απόλλων Υλάτης και Καγκέλλι στις 31 Δεκεμβρίου 2016. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εκτιμήσει ότι, με βάση τα κριτήρια του ΔΛΠΧ 13 και λαμβάνοντας υπόψη τις νέες οικονομικές συνθήκες, μπορεί να αξιολογηθεί με εύλογη βεβαιότητα ότι η μέγιστη και βέλτιστη χρήση αυτών των ακινήτων είναι η ενιαία ανάπτυξη τους ως έργα.

Η κύρια διαφοροποίηση στην αξία των επενδυτικών ακινήτων προέρχεται από την αύξηση στην αξία του επενδυτικού ακινήτου που αφορά το έργο Νεάπολης στις 31 Δεκεμβρίου 2016. Οι κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της δίκαιης αξίας του έργου Νεάπολης αναφέρονται στη Σημείωση 15. Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν κατά 1% ψηλότερο από τις εκτιμήσεις της Διεύθυνσης, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €32.095.137 χαμηλότερη. Εάν οι υπολογιζόμενες τιμές πώλησης ήταν κατά 10% χαμηλότερες από τις εκτιμήσεις της Διεύθυνσης, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €57.458.075 χαμηλότερη. Εάν τα υπολογιζόμενα κόστα κατασκευής ήταν κατά 5% ψηλότερα, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €10.820.176 χαμηλότερη. Εάν ο χρόνος αποπεράτωσης ήταν κατά τρία χρόνια μεγαλύτερος, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €32.197.967 χαμηλότερη.

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(β) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος (συνέχεια)

(ii) Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών μέσων διαθέσιμων προς πώληση

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Το Συγκρότημα ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Το Συγκρότημα έχει χρησιμοποιήσει τη μέθοδο της καθαρής λογιστικής αξίας. Οι μετοχές που κατέχει το Συγκρότημα στην Leptos Calypso Hotels Limited ("LCH") αποτιμούνται με την μέθοδο της καθαρής λογιστικής αξίας επειδή τα επενδυτικά ακίνητα και ακίνητα της LCH αποτιμούνται σε δίκαιη αξία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της LCH έχει λάβει υπόψη τις πρόνοιες του ΔΠΧΠ 13 «Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας» και βασίζει τις εκτιμήσεις της δίκαιης αξίας ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού κυρίως σε συγκρίσιμες τιμές πώλησης από τις πρόσφατες συναλλαγές για όμοια περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμοσμένα με παραδοχές λόγω της ειδικής φύσης και της μοναδικότητας των ακινήτων και των πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους και με τη μέθοδο εύλογης αξίας με βάση το ακαθάριστο λειτουργικό κέρδος (G.O.P) όσον αφορά τις ξενοδοχειακές μονάδες. Όσο αφορά τη δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα το Διοικητικό συμβούλιο της LCH βασίζει της εκτιμήσεις του κυρίως σε συγκρίσιμες τιμές πώλησης από τις πρόσφατες συναλλαγές για όμοια περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμοσμένα με παραδοχές λόγω της ειδικής φύσης και της μοναδικότητας των ακινήτων και των πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους. Εάν ο ρυθμός ανάπτυξης της ξενοδοχειακής μονάδας της LCH «Coral Beach Hotel & Resort", η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο της γης και η τιμή ανά δομήσιμο τετραγωνικό μέτρο της γης για εκμετάλλευση ήταν κατά 5% (2015: 5%) χαμηλότερα από τις εκτιμήσεις της Διεύθυνσης της LCH , το Συγκρότημα θα έπρεπε να αναγνωρίσει μείωση στα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση, ύψους €533.427 (2015: €550.371) και τα συνολικά εισοδήματα θα είχαν μειωθεί κατά το ίδιο ποσό.

Είναι εύλογα πιθανό, βάσει της υπάρχουσας γνώσης, τα αποτελέσματα εντός του επόμενου οικονομικού έτους να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις και να απαιτούν σημαντική προσαρμογή στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών διαθέσιμων προς πώληση.

(iii) Δίκαιη αξία μετατρέψιμων χρεογράφων

Η δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων τα οποία ορίστηκαν κατά την αρχική αναγνώριση σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπολογίστηκε ως ένα ενιαίο χρηματοοικονομικό μέσο συμπεριλαμβανομένων των ενσωματωμένων παραγώγων. Η δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων προσδιορίζεται με τη χρήση προεξοφλημένων ταμειακών ροών που βασίζονται σε σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα.

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(β) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος (συνέχεια)

(iii) Δίκαιη αξία μετατρέψιμων χρεογράφων (συνέχεια)

Ο καθορισμός της δίκαιης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση και την μεταγενέστερη αποτίμηση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης από το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος. Οι κύριες παραδοχές των μελλοντικών ταμειακών ροών και του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας αναφέρονται στη Σημείωση 29. Ανάλογα με την διαμόρφωση των παραδοχών που έχουν ληφθεί υπόψη για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ενδέχεται να υπάρξει σημαντική απόκλιση στην αξία αυτή στο μέλλον που θα επηρεάσει τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος.

5 Ανάλυση κατά τομέα

Σύμφωνα με τη προσέγγιση της διεύθυνσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 8, οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται με βάση την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο (το ανώτατο όργανο λήψης λειτουργικών αποφάσεων), που είναι υπεύθυνο για τη κατανομή πόρων στους αναφερόμενους τομείς και την αξιολόγηση της απόδοσής τους. Όλοι οι λειτουργικοί τομείς που χρησιμοποιούνται από το Συγκρότημα πληρούν τον ορισμό ενός αναφερόμενου τομέα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 οι βασικοί τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος είναι:

(1) ανάπτυξη και πώληση ακινήτων,
(2) επενδύσεις σε ακίνητα και σε κινητές αξίες,
(3) παροχή ιατρικών υπηρεσιών, και
(4) παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

Σε σχέση με τον πιο κάτω πίνακα, στον οποίο παρουσιάζεται ανάλυση των τομέων δραστηριότητας, διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

(1) Δεν υπάρχουν πωλήσεις ή άλλες συναλλαγές μεταξύ των διαφόρων τομέων δραστηριότητας.
(2) Το περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα περιλαμβάνουν κυρίως ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό, αποθέματα, εμπορικά και άλλα εισπρακτέα και μετρητά.
(3) Οι υποχρεώσεις ανά τομέα περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από εργασίες.
(4) Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες αντιπροσωπεύουν προσθήκες στα ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό (Σημ. 14).

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος, αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων βασισμένη στη κέρδος/(ζημιά) εργασιών, τα χρηματοδοτικά έξοδα και έσοδα, το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένων εταιρειών και το κέρδος/(ζημιά) για το έτος ανά τομέα. Οι άλλες πληροφορίες που παρέχονται, εκτός όπως σημειώνονται πιο κάτω, λογίζονται σύμφωνα με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

5 Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Ιατρικές υπηρεσίες €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Κύκλος εργασιών / ανά τομέα	21.938.249	-	3.618.248	5.203.631	30.760.128
Κέρδος/(ζημιά) εργασιών/ αποτέλεσμα τομέα	4.332.260	(449.978)	254.904	(1.695.242)	2.441.944
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 14)	(10.053)	-	(380.696)	(729.162)	(1.119.911)
Κέρδη/(ζημιές) δίκαιης αξίας (Σημ. 7)	(18.276)	-	-	-	(18.276)
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	-	196.073.291	-	-	196.073.291
Μερίδιο κέρδους κοινοπραξίας	52.729	-	-	-	52.729
Απομείωση αποθεμάτων	(173.000)	-	-	-	(173.000)
Άλλα έσοδα (Σημ. 6)	285.410	83.458	172.755	328.011	869.634
Χρηματοδοτικά έξοδα – καθαρά (Σημ. 10)	(5.306.810)	(8.117.673)	(51.951)	(179.653)	(13.656.087)
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 16)	95.788	-	-	-	95.788
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία	(741.952)	187.589.098	(4.988)	(2.276.046)	184.566.112
Φορολογία	1.001.144	(24.289.259)	(47.149)	(31.882)	(23.367.146)
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	259.192	163.299.839	(52.137)	(2.307.928)	161.198.966

Τα αποτέλεσμα κατά τομέα για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Ιατρικές υπηρεσίες €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Κύκλος εργασιών / ανά τομέα	18.390.356	-	3.298.205	5.183.823	26.872.384
Κέρδος/ (ζημιά) εργασιών/ αποτέλεσμα τομέα	(989.022)	(1.298.056)	145.102	(772.662)	(2.914.638)
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 14)	(10.153)	-	(424.274)	(657.833)	(1.092.260)
Κέρδη/(ζημιές) δίκαιης αξίας (Σημ. 7)	6.928.015	(6.921.918)	-	(1.723)	4.374
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδυτικών ακινήτων	-	41.595.555	-	-	41.595.555
Μερίδιο κέρδους κοινοπραξίας	1.172.228	-	-	-	1.172.228
Απομείωση αποθεμάτων	(2.465.599)	-	-	-	(2.465.599)
Άλλα έσοδα (Σημ. 6)	542.304	419.390	174.422	472.151	1.608.267
Χρηματοδοτικά έξοδα – καθαρά (Σημ. 10)	(10.519.095)	(5.144.988)	(201.039)	(917.656)	(16.782.778)
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 16)	1.054.201	-	-	-	1.054.201
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία	(4.287.121)	28.649.983	(305.789)	(1.877.723)	22.179.350
Φορολογία	(2.038.961)	(2.842.728)	(6.927)	(192.199)	(5.080.815)
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	(6.326.082)	25.807.255	(312.716)	(2.069.922)	17.098.535

5 Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και κεφαλαιουχικές δαπάνες για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης **€**	**Επενδύσεις** **€**	**Ιατρικές υπηρεσίες** **€**	**Εκπαιδευτικές υπηρεσίες** **€**	**Συγκρότημα** **€**
Περιουσιακά στοιχεία	223.072.016	372.119.037	7.306.934	22.812.349	625.310.336
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	18.756.409	-	-	-	18.756.409
Ολικά περιουσιακά στοιχεία	241.828.425	372.119.037	7.306.934	22.812.349	644.066.745
Υποχρεώσεις	206.066.419	189.646.780	1.610.878	7.546.762	404.870.839
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (Σημ. 14)	2.631	-	119.352	219.415	341.398

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και κεφαλαιουχικές δαπάνες για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης **€**	**Επενδύσεις** **€**	**Ιατρικές υπηρεσίες** **€**	**Εκπαιδευτικές υπηρεσίες** **€**	**Συγκρότημα** **€**
Περιουσιακά στοιχεία	192.169.849	166.834.179	7.801.727	24.160.957	390.966.712
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	13.540.819	-	-	-	13.540.819
Ολικά περιουσιακά στοιχεία	205.710.668	166.834.179	7.801.727	24.160.957	404.507.531
Υποχρεώσεις	215.209.115	58.540.311	6.444.832	29.330.107	309.524.365
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (Σημ. 14)	720	-	13.943	148.064	162.727

Η κύρια χώρα δραστηριότητας του Συγκροτήματος είναι η Κύπρος. Το Συγκρότημα έχει επίσης δραστηριότητες ανάπτυξης γης στην Ελλάδα. Οι δραστηριότητες στην Ελλάδα δεν είναι σημαντικές για να παρουσιάζονται ως ξεχωριστός τομέας εργασιών.

6 Άλλα έσοδα/έξοδα

	2016 **€**	2015 €
Άλλα έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι:		
Τραπεζικά υπόλοιπα	**121.725**	49.280
Χρεώστες	**300.307**	370.765
Αντιστροφή πιστωτικών τόκων από εμπορικούς χρεώστες προηγούμενων χρήσεων	**(1.405.220)**	-
Σύνολο πιστωτικών τόκων	**(983.188)**	420.045
Έσοδα από ενοίκια	**115.142**	114.812
Έσοδα από διαμονή	**280.315**	255.790
Άλλα έσοδα	**1.457.365**	817.620
	869.634	1.608.267

7 Άλλα κέρδη – καθαρά

	2016	2015
	€	€
Κέρδος από ανταλλαγή μετοχών εξαρτημένης εταιρείας (Σημ. 34 (β (ii))	**6.751.083**	-
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:		
Ζημιές/((κέρδη) δίκαιης αξίας (Σημ. 25)	**(18.276)**	6.095
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση – ζημιά (Σημ. 25)	**-**	(1.723)
	6.732.807	4.372

8 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2016	2015
	€	€
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 14)	**1.119.911**	1.092.260
Κόστος αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε ως έξοδο (περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων)	**10.536.881**	12.713.331
Συμβουλευτικές υπηρεσίες	**792.177**	740.054
Αμοιβές γιατρών	**1.536.906**	1.291.647
Απομείωση αποθεμάτων (Σημ. 23)	**173.000**	2.465.598
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	**93.194**	514.038
Αμοιβή ελεγκτών – νόμιμος ελεγκτής της Εταιρείας	**352.246**	230.400
Αμοιβή ελεγκτών – διαφορά προηγούμενου έτους	**5.328**	(2.627)
Εμπορικά εισπρακτέα – χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη (Σημ. 24)	**648.136**	302.652
Χρεώσεις προώθησης πωλήσεων - 3% (Σημ. 35 (2) (α))	**828.752**	571.690
Χρεώσεις διαχείρισης – 10% επί των λειτουργικών κερδών (Σημ. 35 (2) (α))	**-**	241.024
Κόστος προσωπικού (Σημ. 9)	**4.774.322**	4.476.569
Έξοδα διαφήμισης και προώθησης	**6.521.533**	2.168.383
Διοικητικές υπηρεσίες (Σημ. 35 (2) (γ))	**4.275.404**	2.976.117
Επαγγελματικά και δικηγορικά έξοδα	**780.177**	450.507
Λοιπά έξοδα	**3.924.211**	3.113.238
Συνολικό κόστος πωλήσεων, έξοδα πωλήσεων και προώθησης και διοικητικής λειτουργίας	**36.362.178**	33.344.881

Τα λοιπά έξοδα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €93.100 (2015: €209.800) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας.

9 Κόστος προσωπικού

	2016	2015
	€	€
Μισθοί	**4.318.722**	4.294.006
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλες εισφορές	**325.981**	180.761
Εισφορές στο Ταμείο Προνοίας	**129.619**	1.802
	4.774.322	4.476.569
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά την διάρκεια του έτους	**174**	165

Το Συγκρότημα έχει ένα σχέδιο καθορισμένων εισφορών που χρηματοδοτείται ξεχωριστά και ετοιμάζει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις από το οποίο οι υπάλληλοι δικαιούνται πληρωμή ορισμένων ωφελημάτων κατά την αφυπηρέτηση ή πρόωρο τερματισμό των υπηρεσιών τους. Οι εισφορές για τους εργατοϋπαλλήλους και τους επιστάτες γίνονται προς το Κεντρικό Ταμείο Προνοίας της κατασκευαστικής βιομηχανίας.

10 Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά

	2016	2015
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα	**9.709.674**	16.121.145
Ενδεχόμενη πρόβλεψη διακανονισμού	**1.908.530**	1.704.044
Καθυστερημένη φορολογία	**2.035**	6.210
Πιστωτές	**-**	19.003
Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (Σημ. 35 (2) (δ))	**122.398**	265.998
Σύνολο χρεωστικών τόκων	**11.742.637**	18.116.400
Χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν (Σημ. 23)	**(3.959.208)**	(3.216.502)
	7.783.429	14.899.898
Καθαρό συναλλαγματικό (κέρδος)/ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(14.666)**	3.170.883
Καθαρή ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 29)	**6.456.284**	-
Κέρδος από αφαίρεση του τραπεζικού δανεισμού από τον ισολογισμό (Σημ. 29)	**(568.960)**	(1.288.003)
	13.656.087	16.782.778

11 Χρέωση φορολογίας

	2016	2015
	€	€
Τρέχουσα φορολογία:		
Εταιρικός φόρος	**139**	-
Αμυντική εισφορά	**61.658**	17.249
Εταιρικός φόρος από προηγούμενα χρόνια	**12.247**	24.455
Συνολική τρέχουσα φορολογία	**74.044**	41.704
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 30):		
Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών	**23.293.102**	5.039.111
Συνολική αναβαλλόμενη φορολογία	**23.293.102**	5.039.111
Χρέωση φορολογίας	**23.367.146**	5.080.815

11 Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

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

	2016 **€**	2015 €
Κέρδος πριν τη φορολογία	**184.566.112**	22.179.350
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	**23.084.642**	2.772.419
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	**303.368**	337.646
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	**(1.167.375)**	(455.591)
Φορολογία επίδρασης φορολογικών ζημιών για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί απαίτηση αναβαλλόμενης φορολογίας	**2.211.975**	948.503
Άλλες διαφορές	**(996.157)**	1.450.655
Ειδική εισφορά για την άμυνα	**61.658**	17.249
Φορολογική επίδραση φορολογικών ζημιών που χρησιμοποιήθηκαν	**(130.965)**	9.934
Χρέωση φορολογίας	**23.367.146**	5.080.815

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις εξαρτημένες της στην Κύπρο είναι 12,5%. Οι εξαρτημένες εταιρείες που είναι εγγεγραμμένες στην Ελλάδα υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με ποσοστό 29% (2015: 29%) επί των φορολογητέων κερδών.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 15%, αυξημένο σε 17% από την 31 Αυγούστου 2011, αυξημένο σε 20% από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μειωμένο σε 17% από την 1 Ιανουαρίου 2014. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματος που εισπράχτηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά από άλλες εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι της Κύπρου, μπορεί επίσης να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα.

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

Δεν υπάρχουν φορολογικές επιπτώσεις στα άλλα συνολικά εισοδήματα που περιλαμβάνονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 το Συγκρότημα είχε συσσωρευμένες φορολογικές ζημιές για σκοπούς εταιρικού φόρου στην Κύπρο ύψους €38.543.481 (2015: €34.076.463) (Σημ.30).

Οι πιο πάνω φορολογικές ζημιές μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

Έτος που δημιουργήθηκε	**Μεταφέρεται μέχρι:**	**Ποσό (€)**
2012	2017	3.968.849
2013	2018	4.712.883
2014	2019	5.788.690
2015	2020	8.698.551
2016	2021	15.374.508
		38.543.481

11 Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

Φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι των φορολογητέων κερδών της ίδιας εταιρείας. Φορολογικές ζημιές του τρέχοντος έτους των εταιρειών του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένες στην Κύπρο, μπορούν να χρησιμοποιηθούν από οποιαδήποτε εταιρεία του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένη στη Κύπρο κατά το ίδιο έτος δεδομένου ότι η ιδιοκτησία ανέρχεται τουλάχιστο στο 75%.

12 Κέρδος ανά μετοχή

Το βασικό κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται με τη διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

	2016	2015
Κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	**161.235.733**	14.927.639
Μεσοσταθμικός αριθμός συνήθων μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	**424 435 205**	424 435 205
Κέρδος ανά μετοχή – βασική και πλήρως κατανεμημένη (σεντς ανά μετοχή)	**37,99**	3,52

13 Μερίσματα στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 η εξαρτημένη εταιρεία, Harbour Shore Estates Limited, πλήρωσε μερίσματα συνολικού ύψους €56.000 από τα οποία αναλογεί στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής ποσό ύψους €8.774.

14 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια €	Μηχανήματα και εργαλεία €	Οχήματα, έπιπλα και άλλος εξοπλισμός €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2015				
Κόστος	28.045.484	2.440.446	1.990.318	32.476.248
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2.876.849)	(2.178.060)	(1.191.019)	(6.245.928)
Καθαρή λογιστική αξία	25.168.635	262.386	799.299	26.230.320
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	25.168.635	262.386	799.299	**26.230.320**
Προσθήκες	-	161.829	898	**162.727**
Πωλήσεις	-	-	(2.567)	**(2.567)**
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 8)	(762.364)	(306.457)	(23.439)	**(1.092.260)**
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	24.406.271	117.758	774.191	**25.298.220**
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015				
Κόστος	28.045.484	2.602.275	1.988.649	**32.636.408**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(3.639.213)	(2.484.517)	(1.214.458)	**(7.338.188)**
Καθαρή λογιστική αξία	24.406.271	117.758	774.191	**25.298.220**
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	24.406.271	117.758	774.191	**25.298.220**
Προσθήκες	68.913	71.531	200.954	**341.398**
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 8)	(788.265)	(116.280)	(215.366)	**(1.119.911)**
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	23.686.919	73.009	759.779	**24.519.707**
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016				
Κόστος	28.114.397	2.673.806	2.189.603	**32.977.806**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(4.427.478)	(2.600.797)	(1.429.824)	**(8.458.099)**
Καθαρή λογιστική αξία	23.686.919	73.009	759.779	**24.519.707**

Η χρέωση απόσβεσης στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων παρουσιάζεται στις πιο κάτω κατηγορίες εξόδων:

	2016 €	2015 €
Κόστος πωλήσεων	**347.866**	268.118
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	**772.045**	824.142
	1.119.911	1.092.260

Ο τραπεζικός δανεισμός του Συγκροτήματος είναι εξασφαλισμένος πάνω στη γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος για ποσό ύψους €μηδέν (2015: €25.896.447) (Σημ. 29).

15 Επενδύσεις σε ακίνητα

Δίκαιες αξίες επενδύσεων σε ακίνητα στις 31 Δεκεμβρίου 2016:

Χώρα	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Κύπρο €	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Ελλάδα €	2016 Σύνολο €
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	179.410.361	2.052.728	181.463.089
Μεταβολές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	196.073.291	-	196.073.291
Μεταφορά στα αποθέματα (σε δίκαιη αξία)	(15.464.945)	-	(15.464.945)
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	360.018.707	2.052.728	362.071.435

Δίκαιες αξίες επενδύσεων σε ακίνητα στις 31 Δεκεμβρίου 2015:

Χώρα	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Κύπρο €	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Ελλάδα €	2015 Σύνολο €
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	137.679.867	2.052.728	139.732.595
Έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν	134.939	-	134.939
Μεταβολές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	41.595.555	-	41.595.555
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	179.410.361	2.052.728	181.463.089

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε ακίνητα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Το Συγκρότημα κατέχει 2 κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα οι οποίες αποτελούνται από “Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Κύπρο” (που συμπεριλαμβάνει τα έργα Νεάπολης, Απόλλων Υλάτης και Καγκέλλι) και “Γη που κατέχει για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Ελλάδα”.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γη με δίκαιη αξία €15.464.925 που κατέχει το Συγκρότημα δυνάμει συμφωνίας μακροχρόνιας μίσθωσης που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2066 (Σημ. 33). Κατά τη διάρκεια του 2016 μεταφέρθηκαν στα αποθέματα λόγω της αλλαγής στη χρήση του ακινήτου (μη εγγεγραμμένη μίσθωση) το οποίο αποδείχτηκε από την έναρξη αξιοποίησης με σκοπό την πώληση (Σημ. 23).

Η πολιτική του Συγκροτήματος είναι να αναγνωρίζει τις μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας δίκαιης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή της αλλαγής στις συνθήκες που προκάλεσαν τη μεταφορά.

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Τα ακόλουθα ποσά έχουν αναγνωριστεί στις ενοποιημένες κερδοζημιές:

	2016 **€**	2015 €
Εισόδημα από ενοίκια	**115.142**	114.812

Διαδικασίες εκτίμησης αξιών

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε ακίνητα εκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2016 από μέλη του Διοικητικού Συμβούλιου και της διοίκησης του Συγκροτήματος τα οποία έχουν πείρα στον κλάδο των ακινήτων. Το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος περιλαμβάνει μια ομάδα που εξετάζει τις εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων σε εξαμηνία βάση. Αυτή η ομάδα δίνει αναφορά απευθείας στον Οικονομικό Διευθυντή του Συγκροτήματος. Συζητήσεις σχετικά με τις διαδικασίες εκτίμησης και τα αποτελέσματα μεταξύ του Οικονομικού Διευθυντή και του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιούνται τουλάχιστον μία φορά κάθε εξάμηνο. Στο τέλος κάθε οικονομικού έτους το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος:

(i) επαληθεύει όλα τα σημαντικά δεδομένα και υποθέσεις που χρησιμοποιούνται για τις εκθέσεις εκτιμήσεων,

(ii) αξιολογεί αν υπάρχουν μεταβολές στην αξία των ακινήτων σε σύγκριση με την έκθεση εκτίμησης του προηγούμενου έτους,

(iii) εάν δικαιολογείται αλλαγή στη βάση εκτίμησης λόγω βεβαιότητας ως προς την οικονομική βιωσιμότητα του έργου, και

(iv) διεξάγει συζητήσεις με το Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι αλλαγές στις δίκαιες αξίες σε Επίπεδο 2 και 3 αναλύονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά τη διάρκεια των συζητήσεων μεταξύ του Ανώτερου Οικονομικού Διευθυντή και της ομάδας αποτίμησης. Στο πλαίσιο αυτής της συζήτησης, η ομάδα παρουσιάζει μια έκθεση που εξηγεί τους λόγους για τις μεταβολές της δίκαιης αξίας.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3)

Για τα ακίνητα όπου η δίκαιη αξία υπολογίζεται με βάση την υφιστάμενη χρήση και συγκριτικές τιμές γης, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε πρόσφατες συναλλαγές για όμοια περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμοσμένα με παραδοχές λόγω της ειδικής φύσης και της μοναδικότητας των ακινήτων και των πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους όσον αφορά τη γη:

Επενδυτικά ακίνητα – 2016	**Εκτίμηση** **€**	**Τεχνική αποτίμησης** **€**	**Μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο** **€**
Γη για εκμετάλλευση - Ελλάδα	2.062.186	Συγκριτική μέθοδος	49

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Επενδυτικά ακίνητα – 2015	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης	Μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €
Γη για ανάπτυξη του έργου Νεάπολης, Απόλλων Υλάτης και Καγκέλλι	163.935.978	Συγκριτική μέθοδος	128
Γη για εκμετάλλευση - Κύπρος	15.464.925	Συγκριτική μέθοδος	708
Γη για εκμετάλλευση - Ελλάδα	2.062.186	Συγκριτική μέθοδος	49

Η τιμή της γης ανά τετραγωνικό μέτρο βασίζεται στις ακόλουθες παραμέτρους:

- την πολεοδομική ζώνη στην οποία βρίσκεται το ακίνητο,
- την τοποθεσία του ακινήτου,
- τον συντελεστή δόμησης,
- εάν υπάρχει πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη, και
- υπολογισμός για τα καθαρά δομήσιμα μέτρα για την υπολογιζόμενη υλοποίηση των μελλοντικών αναπτύξεων.

Κατά την διάρκεια του έτους 2016 υπήρξε αλλαγή στην μέθοδο αποτίμησης των έργων Νεάπολης, Απόλλων Υλάτης και Καγκέλλι. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εκτιμήσει ότι με βάση τα κριτήρια του ΔΛΠΧ 13 και λαμβάνοντας υπόψη τις νέες οικονομικές συνθήκες μπορεί να αξιολογηθεί με εύλογη βεβαιότητα ότι η μέγιστη και βέλτιστη χρήση των ακινήτων είναι η ανάπτυξη τους ως έργα (Σημείωση 4) αφού κρίνεται ότι πέραν από φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, είναι και οικονομικά εφικτή. Ως αποτέλεσμα η δίκαιη αξία αυτών των επενδυτικών ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2016 βασίζεται στις προεξοφλημένες ταμειακές ροές από την ανάπτυξη τους, σε αντίθεση με το έτος 2015 όταν η δίκαιη αξία τους καθορίστηκε με την συγκριτική μέθοδο σύμφωνα με την υφιστάμενη χρήση τους.

Οι κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν ως ακολούθως:

Έργο	Εκτίμηση €	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Χρόνος αποπεράτωσης του έργου Χρόνια	Μέση τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο €	Μέσο κατασκευαστικό κόστος ανα τετραγωνικό μέτρο [1] €
Νεάπολης	325.709.249	13	20	3.800	1.200
Απόλλων Υλάτης	31.000.000	15	9	3.000	1.200
Καγκέλλι	3.300.000	15	9	3.000	1.200

(1) Δεν συμπεριλαμβάνεται το κόστος υποδομών (infrastructure cost).

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα του Συγκροτήματος είναι εξασφαλισμένα πάνω σε επενδύσεις σε ακίνητα για ποσό ύψους €55.000.000 (2015: €47.500.000) (Σημ. 29). Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι τα μετατρέψιμα χρεόγραφα θα αποπληρωθούν από τα έσοδα του έργου Νεάπολης.

16 Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

	2016	2015
	€	€
Στην αρχή του έτους	**13.540.819**	13.956.618
Προσθήκες (Σημ. 34 (β) (ii))	**5.709.341**	-
Μερίδιο κέρδους μετά τη φορολογία	**95.788**	1.054.201
Μερίδιο κέρδους δίκαιης αξίας	**10.463**	-
Μερίδιο μερισμάτων	**(600.000)**	(1.470.000)
Στο τέλος του έτους	**18.756.411**	13.540.819

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στα αποτελέσματα των συνδεδεμένων εταιρειών, που δεν είναι εισηγμένες και τα συνολικά περιουσιακά τους στοιχεία και στις υποχρεώσεις είναι ως εξής:

Όνομα	**Τόπος επιχειρηματικής δραστηριότητας/ Χώρα σύστασης**	**Περιουσιακά στοιχεία €**	**Υποχρεώσεις €**	**Εισοδήματα €**	**Κέρδος/ (ζημιά) €**	**% κατοχής μετοχών**
2016						
Genius Holdings Limited	Κύπρος	8.344.883	(3.563.150)	52.730	267.937	50
Cypeir Properties Limited	Κύπρος	53.714.731	(45.484.067)	696	(196.358)	50
Linmar Paphos Developments Limited	Κύπρος	5.996.505	(252.492)	26.152	34.672	28,6
		68.056.119	(49.299.709)	79.578	106.251	
2015						
Genius Holdings Limited	Κύπρος	8.026.330	(2.912.534)	1.173.663	1.082.487	50
Cypeir Properties Limited	Κύπρος	28.380.750	(19.953.727)	-	(28.286)	50
		36.407.080	(22.866.261)	1.173.663	1.054.201	

16 Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των συνδεδεμένων εταιρειών

Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των συνδεδεμένων εταιρειών Genius Holdings Limited, Cypeir Properties Limited και Linmar Paphos Developments Limited, που λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, παρουσιάζονται πιο κάτω:

Συνοπτικός ισολογισμός

	Genius Holdings Limited Στις 31 Δεκεμβρίου		**Cypeir Properties Limited Στις 31 Δεκεμβρίου**		**Linmar Paphos Developments Limited Στις 31 Δεκεμβρίου**		**Σύνολο Στις 31 Δεκεμβρίου**	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
	€	€	**€**	€	**€**	€	**€**	€
Κυκλοφορούντα								
Περιουσιακά στοιχεία	**16.689.765**	16.052.657	**102.541.109**	56.761.499	**20.520.656**	-	**139.751.530**	72.814.156
Υποχρεώσεις	**(7.126.300)**	(5.825.068)	**(14.540.745)**	(13.150.632)	**(882.840)**	-	**(22.549.885)**	(18.975.700)
Σύνολο	**9.563.465**	10.227.589	**88.000.364**	43.610.867	**19.637.816**	-	**117.201.645**	53.838.456
Μη κυκλοφορούντα								
Περιουσιακά στοιχεία	**-**	2	**4.888.353**	-	**446.145**	-	**5.334.500**	2
Υποχρεώσεις	**-**	-	**(76.427.388)**	(26.756.821)	**-**	-	**(76.427.388)**	(26.756.821)
Σύνολο	**-**	2	**(71.539.035)**	(26.756.821)	**446.145**	-	**(71.092.888)**	(26.756.819)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**9.563.465**	10.227.591	**16.461.329**	16.854.046	**20.083.961**	-	**46.108.757**	27.081.637

16 Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των συνδεδεμένων εταιρειών (συνέχεια)

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	Genius Holdings Limited Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου		**Cypeir Properties Limited Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου**		**Linmar Paphos Developments Limited Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου**		**Σύνολο Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου**	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
	€	€	**€**	€	**€**	€	**€**	€
Εισόδημα	**105.429**	2.347.325	**1.391**	7.642	**91.439**	-	**198.259**	2.354.967
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	**(11.801)**	(18.058)	**(362.603)**	(64.214)	**(6.793)**	-	**(381.197)**	(82.272)
Χρηματοδοτικά έξοδα/Έσοδα	**530.723**	222.995	**(31.504)**	-	**-**	-	**499.219**	222.995
Κέρδος/(ζημιά) πριν την φορολογία	**624.351**	2.552.262	**(392.716)**	(56.572)	**84.646**	-	**316.281**	2.495.690
Χρέωση φορολογίας	**(88.477)**	(387.288)	-	-	**-**	-	**(88.477)**	(387.288)
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	**535.874**	2.164.974	**(392.716)**	(56.572)	**84.646**	-	**227.804**	2.108.402
Άλλα συνολικά κέρδη								
Κέρδος δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	**-**	-	**-**	-	**36.584**	-	**36.854**	-
Συνολικό κέρδος/ζημιά για το έτος	**535.874**	2.164.974	**(392.716)**	(56.572)	**121.230**	-	**264.658**	2.108.402

16 Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών με την λογιστική αξία του μεριδίου του Συγκροτήματος.

	Genius Holdings Limited		**Cypeir Properties Limited**		**Linmar Paphos Developments Limited**		**Σύνολο**	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
	€	€	**€**	€	**€**	€	**€**	€
Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες								
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων στην αρχή του έτους								
1 Ιανουαρίου	**10.227.590**	11.002.622	**16.854.044**	16.910.614	**-**	-	**27.081.637**	27.913.235
Μεταφορά από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 34 (β))	**-**	-	**-**	-	**19.962.731**	-	**19.962.731**	-
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	**535.874**	2.164.974	**(392.716)**	(56.572)	**121.230**	-	**264.388**	2.105.533
Μερίσματα που πληρώθηκαν	**(1.200.000)**	(2.940.000)	**-**	-	**-**	-	**(1.200.000)**	(2.940.000)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων στο τέλος του έτους	**9.563.464**	10.227.596	**16.461.328**	16.854.042	**20.083.961**	-	**46.108.756**	27.081.638
Μερίδιο συμμετοχής στις συνδεδεμένες εταιρείες	**4.781.732**	5.113.798	**8.230.664**	8.427.021	**5.744.013**	-	**18.756.410**	13.540.819
Λογιστική αξία	**4.781.732**	5.113.798	**8.230.664**	8.427.021	**5.744.013**	-	**18.756.410**	13.540.819

17 Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις

(α) Συμφωνία με κοινοπραξία

Την 1 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία εισήλθε σε κοινή συμφωνία με την Roseworld Limited και την Heathrow Estates Limited για την σύσταση κοινοπραξίας με έδρα την Κύπρο με το όνομα Sea View Developments, με σκοπό την ανακαίνιση και ανάπτυξη του ακινήτου Eden Beach Hotel Appartments, από ξενοδοχειακή μονάδα σε ξεχωριστές μονάδες προς πώληση (διαμερίσματα).

Με βάση τη συμφωνία, η Roseworld Limited θα διαθέσει στην κοινοπραξία το ακίνητο προς ανάπτυξης μαζί με την αντίστοιχη υποθήκη για την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης.

Το Συγκρότημα και ένα τρίτο μέρος θα συνεισφέρουν στην κοινοπραξία, με δικά τους έξοδα, την εκτέλεση των αρχιτεκτονικών σχεδίων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πολεοδομικών αδειών και την διαχείριση και επίβλεψη του έργου, περιλαμβανομένου της διαφήμισης, προώθησης και είσπραξης των απαιτήσεων.

Τα κέρδη πριν τη φορολογία θα διατίθενται ως ακολούθως: 25% στην Εταιρεία, 25% στη Heathrow Estates Limited και 50% στη Roseworld Limited.

(β) Κοινή επιχείρηση

Κατά την διάρκεια του 2016, η Armonia Estates Limited και η Pandora Investments Public Limited έχουν δημιουργήσει μια κοινή επιχείρηση για την κατασκευή του έργου Adonis Development στην Πάφο.

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα της από κοινού επιχείρησης τα οποία συμπεριλαμβάνονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις που ανέρχεται στο 60,64% είναι τα παρακάτω:

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	2016	2015
	€	€
Πωλήσεις	**3.062.074**	-
Κόστος πωλήσεων	**(1.417.476)**	-
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	**(91.862)**	-
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	**(1.129.261)**	-
Κέρδος για το έτος	**423.475**	-

Συνοπτικός ισολογισμός

	2016	2015
	€	€
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	**2.716.198**	-
Χρεώστες και προπληρωμές	**5.324.831**	-
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**8.041.029**	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	**883.922**	-
Προπληρωμές που εισπράχτηκαν	**4.848.834**	-
Σύνολο υποχρεώσεων	**5.732.756**	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**2.308.273**	-

18 Θυγατρικές εταιρείες

Οι εξαρτημένες εταιρείες της Εταιρείας, οι οποίες είναι όλες εγγεγραμμένες στην Κύπρο εκτός από τις Grecian Sun and Sea Development S.A, Sea View Developments S.A. και Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε. που είναι εγγεγραμμένες στην Ελλάδα είναι ως εξής:

		% κατοχής μετοχών	
Όνομα	**Κύρια δραστηριότητα**	**2016**	2015
Paphos Plantations (SMK) Limited[2]	Κατοχή επενδύσεων	**66,67**	66,67
Westpark Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**100**	100
Άβαξ Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ[2]	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων και επενδύσεις σε κινητές αξίες	**100**	100
Grecian Sun and Sea Development S.A.	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**100**	100
Harbour Shore Estates Limited [5]	Ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων	**51**	51
Linmar (Paphos) Developments Public Limited [1]	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**-**	51
A Chapides (Estates) Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**100**	100
Sea View Developments S.A.	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**66,67**	66,67
Nomelizo Trading Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Megabrand Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Racila Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Crestworld Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Ergomakers Ltd	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	**51**	51
Neapolis Academic Enterprises Limited	Παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών	**100**	100
Neapolis Innovation R&D Centre (NIRDC) Limited	Κέντρο έρευνας	**100**	100
Neapolis Healthcare Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Landsum Limited [3]	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
P P. Irrigations & Systems Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Medihealth Medical Services Limited [4]	Κατοχή επενδύσεων	**-**	66,67
Ilatis Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Pandora Kangelli Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Neapolis College Paphos	Αδρανής	**100**	100
Εξαρτημένες που ελέγχονται από τις εξαρτημένες της Εταιρείας			
Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited	Ιατρικό κέντρο	**100**	100
Sunpride Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Neapolis Development Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	**100**	100
Neapolis Development Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Neapolis Education Properties Limited	Αδρανής	**100**	100
Neapolis Health Properties Limited	Αδρανής	**100**	100
Karina Properties LImited	Ιδιοκτησία γης	**100**	-
East Med Isotope Limited	Αδρανής	**100**	100
Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Εταιρεία Λίμιτεδ	Κατασκευαστικές εργασίες	**99,99**	99,99
Linmar Touristic Projects Limited [1]	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**51**	51
Iasis Medical Centre of Paphos Limited	Ιατρικές υπηρεσίες	**100**	100
Mulia Rocks Limited	Ιδιοκτησία ξενοδοχείου (Πανεπιστήμιο)	**100**	100
Zelima Holdings Limited	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	**100**	100
Refogen Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.	Κατασκευή, ανάπτυξη και διαχείριση ξενοδοχείων	**51**	51
Pandora Kangelli Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	**100**	100
Ilatis Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	**100**	100

(1) Η Εταιρεία μεταβίβασε στην ιθύνουσα εταιρεία το 22,4% της εταιρείας Linmar (Paphos) Developments Public Limited έναντι μεταβίβασης του 49% της εταιρείας Linmar Touristic Projects Limited. Το υπόλοιπο 28,65% της Linmar (Paphos) Developments Limited μεταφέρθηκε στις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 34 (β)). Το υπόλοιπο 49% της Linmar Touristic Projects Limited το κατέχει η Εταιρεία και ως εκ τούτου η Εταιρεία ελέγχει το 100%.

(2) Η εξαρτημένη Άβαξ Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ κατέχει το 33,33% των μετοχών της Paphos Plantations (SMK) Limited ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει το 100% της Paphos Plantations (SMK) Limited.

(3) Η εξαρτημένη Landsum Limited κατέχει το 33,33% των μετοχών της Sea View Developments S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει το 100% της Sea View Developments S.A..

(4) Η Εταιρεία διαλύθηκε κατά την διάρκεια του έτους.

(5) Το υπόλοιπο ποσοστό της εξαρτημένης εταιρείας Harbour Shore Estates Limited το κατέχει η P.P. Irrigation & Systems Limited 33,3% και η Armonia Estates Limited 16,67%.

18 Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των θυγατρικών εταιρειών με σημαντική μη ελέγχουσα συμμετοχή

Όλες οι θυγατρικές επιχειρήσεις περιλαμβάνονται στην ενοποίηση. Το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου των θυγατρικών επιχειρήσεων που κατέχονται έμμεσα από την μητρική εταιρεία δεν διαφέρει από το ποσοστό των συνήθων μετοχών που κατέχονται.

Το σύνολο της μη ελέγχουσας συμμετοχής για την περίοδο είναι €8.370.918 (2015: €18.501.572), εκ των οποίων €2.185.433 (2015: €6.995.881) είναι για τη Harbour Shore Estates Limited, €μηδέν (2015: €3.283.745) για την Linmar Paphos Development Limited, €μηδέν (2015: €2.042.741) για την Linmar Tourist. Projects Limited και €6.185.486 (2015: €6.179.205) για την Ergomakers Limited (Σημείωση 29).

Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των θυγατρικών εταιρειών, με σημαντική μη ελέγχουσα συμμετοχή, που είναι σημαντικές για το Συγκρότημα παρουσιάζονται πιο κάτω:

Συνοπτικός ισολογισμός

	Harbour Shore Estates Ltd Στις 31 Δεκεμβρίου		**Linmar Paphos Development Limited Στις 31 Δεκεμβρίου**		**Linmar Tourist. Projects Limited Στις 31 Δεκεμβρίου**		**Ergomakers Limited Στις 31 Δεκεμβρίου**	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
	€	€	**€**	€	**€**	€	**€**	€
Κυκλοφορούντα								
Περιουσιακά στοιχεία	**23.310.277**	7.918.262	**-**	4.921.386	**-**	4.797.600	**40.989.076**	36.366.077
Υποχρεώσεις	**(6.203.890)**	(6.683.755)	**-**	1.370.574	**-**	(227.609)	**(1.692.692)**	(1.399.687)
Σύνολο	**17.106.387**	1.234.507	**-**	6.291.960	**-**	4.569.991	**39.296.384**	34.966.390
Μη κυκλοφορούντα								
Περιουσιακά στοιχεία	**450**	15.465.446	**-**	409.561	**-**	451.424	**976**	976
Υποχρεώσεις	**(4.408.177)**	(2.422.644)	**-**	-	**-**	(852.555)	**(23.768.628)**	(22.356.744)
Σύνολο	**(4.407.727)**	13.042.802	**-**	409.561	**-**	(401.131)	**(23.767.652)**	(22.355.768)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**12.698.660**	14.277.309	**-**	6.701.521	**-**	4.168.860	**15.528.732**	12.610.622
Ποσοστά μη ελέγχουσας συμμετοχής:								
Armonia Estates Limited	**15,67%**	15,67%	**-**	49%	-	49%	**-**	-
Leptos Calypso Hotels Public Limited	**-**	33,33%	**-**	-	-	-	**-**	-
Τρίτα μέρη	**-**	-	**-**	-	-	-	**49%**	49%

18 Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	Harbour Shore Estates Ltd Στις 31 Δεκεμβρίου		Linmar Paphos Development Limited Στις 31 Δεκεμβρίου		Linmar Tourist. Projects Limited Στις 31 Δεκεμβρίου		Ergomakers Limited Στις 31 Δεκεμβρίου	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
	€	€	**€**	€	**€**	€	**€**	€
Εισόδημα	**1.312.206**	1.150.000	**-**	-	**-**	600.000	**-**	-
Κέρδος/(ζημιά) πριν την φορολογία	**(130.005)**	6.940.157	**-**	(41.321)	**-**	(88.028)	**(72.416)**	(38.491)
Χρέωση φορολογίας	**(447.170)**	(896.951)	**-**	-	**-**	(24.455)	**-**	(84)
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	**(577.175)**	6.043.206	**-**	(41.321)	**-**	(112.483)	**(72.416)**	(38.575)
Άλλα συνολικά εισοδήματα	**-**	-	**-**	(15.785)	**-**	(17.398)	**-**	-
Σύνολο συνολικών εισοδημάτων	**(577.175)**	6.043.206	**-**	(57.106)	**-**	(129.881)	**(72.416)**	(38.575)
Σύνολο συνολικών εισοδημάτων διανεμητέα στη μη ελέγχουσα συμμετοχή	**43.048**	-	**-**	7.734	**-**	8.525	**6.281**	-
Μερίσματα πληρωτέα στη μη ελέγχουσα συμμετοχή	**8.774**	196.000	**-**	-	**-**	-	**-**	-

18 Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών

	Harbour Shore Estates Ltd Στις 31 Δεκεμβρίου		Linmar Paphos Development Limited Στις 31 Δεκεμβρίου		Linmar Tourist. Projects Limited Στις 31 Δεκεμβρίου		Ergomakers Limited Στις 31 Δεκεμβρίου	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
	€	€	**€**	€	**€**	€	**€**	€
Ροή μετρητών από/(για) εργασίες								
Μετρητά από/(για) εργασίες	**510.715**	(5.945.201)	**-**	49.716	**-**	(48.949)	**1.568**	(31.167)
Χρεωστικοί τόκοι	**236.008**	237.474	**-**	6	**-**	135	**-**	-
Φορολογία που πληρώθηκε	**(8.453)**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	(84)
Καθαρά μετρητά από/(για) εργασίες	**738.270**	(5.707.727)	**-**	49.722	**-**	(48.814)	**1.568**	(31.251)
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες	**12.106**	61.256	**-**	-	**-**	48.943	**6**	13
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(236.008)**	6.446.970	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα	**514.368**	800.499	**-**	49.722	**-**	(129)	**1.574**	(31.238)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους	**802.861**	2.362	**-**	170	**-**	2.603	**10.709**	41.947
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	**1.317.229**	802.861	**-**	49.892	**-**	2.474	**12.283**	10.709

Οι πιο πάνω πληροφορίες αφορούν ποσά πριν τις διεταιρικές απαλοιφές.

19 Συναλλαγή με μη ελέγχουσα συμμέτοχη

Στις 3 Σεπτεμβρίου 2012, η 100% θυγατρική εταιρεία του Συγκροτήματος, Ergomakers Limited, έκδωσε 2 450 μετοχές ονομαστικής αξίας €1,71 ανά μετοχή υπέρ το άρτιο για €7.058,82 ανά μετοχή για συνολικό ποσό €17.294.119 σε επενδυτή. Ως αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος μειώθηκε από 100% σε 51%. Με βάση τη συμφωνία το Συγκρότημα έχει υποχρέωση προς τους επενδυτές, για την αποπληρωμή της αρχικής επένδυσης πλέον 6% τόκους, σε περίπτωση που πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις. Η ενδεχόμενη πρόβλεψη διακανονισμού υπολογίστηκε να ανέλθει σε €11.108.632 και αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση του Συγκροτήματος επειδή το Συγκρότημα δεν έχει άνευ όρων δικαίωμα να αποφύγει την αποπληρωμή (Σημ. 29).

	Δίκαιη αξία €
Εισπράξεις	17.294.119
Μείον:	
Ενδεχόμενη υποχρέωση διακανονισμού	(11.108.632)
Μη ελέγχουσα συμμετοχή	(6.185.487)
Κέρδος από συναλλαγή με μη ελέγχουσα συμμετοχή	-

20 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων €	Περιουσιακά στοιχειά διαθέσιμα προς πώληση €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2016				
Περιουσιακά στοιχεία όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα όπως πώληση	-	-	9.211.582	9.211.582
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (εκτός από προπληρωμές)	25.843.118	-	-	25.843.118
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	59.237	-	59.237
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.670.742	-	-	12.670.742
Σύνολο	38.513.860	59.237	9.211.582	47.784.679

	Υποχρεώσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων €	Άλλες χρηματοοικο-νομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό			
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις χρηματοοικονομικών μισθώσεων)	106.456.284	186.984.062	293.440.346
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (εκτός από υποχρεώσεις που προβλέπονται από το νόμο)	-	21.007.271	21.007.271
Σύνολο	**106.456.284**	207.991.333	314.447.617

20 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων €	Περιουσιακά στοιχειά διαθέσιμα προς πώληση €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2015				
Περιουσιακά στοιχεία όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα όπως πώληση	-	-	8.865.793	8.865.793
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (εκτός από προπληρωμές)	21.862.854	-	-	21.862.854
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	77.513	-	77.513
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.360.615	-	-	5.360.615
Σύνολο	27.223.469	77.513	8.865.793	36.166.775

	Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €	**Σύνολο €**
Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό		
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις χρηματοοικονομικών μισθώσεων)	260.784.757	260.784.757
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (εκτός από υποχρεώσεις που προβλέπονται από το νόμο)	28.472.108	28.472.108
Χρηματοοικονομικές μισθώσεις	43.976	43.976
Σύνολο	289.300.841	289.300.841

21 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν είναι ούτε ληξιπρόθεσμα 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:

	2016 €	2015 €
Εμπορικά εισπρακτέα που δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	**5.477.131**	5.817.314
Ομάδα 2	**1.863.142**	7.131.664
Σύνολο εμπορικών εισπρακτέων που δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα	**7.340.273**	12.948.978

21 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

	2016	2015
	€	€
Άλλα εισπρακτέα που δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα		
Ομάδα 3	**2.758.164**	1.353.358
Ομάδα 4	**1.435.491**	2.389.398
	4.193.655	3.742.756
	11.533.928	16.691.734
Μετρητά στην τράπεζα, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και δεσμευμένα μετρητά [(1)]		
Caa1	**8.959**	9.242
Caa3	**1.184.849**	1.960.416
Caa2	**863.923**	32.595
Συνεργατικά ιδρύματα	**66.011**	105.582
Χωρίς αξιολόγηση [(2)]	**16.420.977**	2.939.505
	18.544.719	5.047.340

(1) Το υπόλοιπο του στοιχείου του ισολογισμού 'ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα' είναι μετρητά στο ταμείο και σε θυρίδα στην τράπεζα.

(2) Μετρητά στις τράπεζες για τις οποίες δεν υπάρχει αξιολόγηση είναι τράπεζες στο λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος.

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

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

Ομάδα 3 – εταιρείες εντός του ομίλου, εταιρείες υπό κοινή διεύθυνση και συνδεδεμένες εταιρείες χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 4 – άλλα εισπρακτέα.

Κανένα από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν είναι ούτε ληξιπρόθεσμα ούτε απομειωμένα δεν έχει τύχει επαναδιαπραγμάτευσης κατά το προηγούμενο έτος.

Κανένα από τα δάνεια και εισπρακτέα από συγγενικά μέρη δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα.

22 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	2016	2015
	€	€
Στην αρχή του έτους	**8.865.793**	9.207.485
Πωλήσεις που προκύπτουν από την απώλεια ελέγχου θυγατρικής εταιρείας (Σημ. 34 (β) (ii))	**(409.561)**	-
Κέρδη/(ζημιές) δίκαιης αξίας που μεταφέρονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα	**755.350**	(341.692)
Στο τέλος του έτους	**9.211.582**	8.865.793

22 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αποτελούνται από μετοχές στην εταιρεία κοινής ιδιοκτησίας Leptos Calypso Hotels Public Limited (θυγατρική εταιρεία της ιθύνουσας) η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Η δίκαιη αξία αυτών των επενδύσεων στο τέλος του χρόνου έχει καθοριστεί σύμφωνα με άλλες μεθόδους εκτίμησης στα €0,52 ανά μετοχή (2015: €0,51 ανά μετοχή) και όχι με βάση τη χρηματιστηριακή τιμή €0,050 ανά μετοχή (2015: €0,051 ανά μετοχή). Το Διοικητικό Συμβούλιο πιστεύει ότι η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε αποδίδει δικαιότερα τη δίκαιη αξία της επένδυσης αυτής εφόσον η αγορά για αυτούς τους μετοχικούς τίτλους δεν είναι ενεργή. Η αξία των επενδύσεων με βάση τη χρηματιστηριακή τιμή ήταν €878.232 (2015: €939.183).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Ευρώ	**9.211.582**	8.865.793

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία ισολογισμού είναι η δίκαιη αξία των μετοχών που ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση (Σημ. 3 (iii) και Σημ. 4).

Κανένα από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν είναι ληξιπρόθεσμο ή απομειωμένο.

23 Αποθέματα

	2016	2015
	€	€
Γη προς πώληση και ανάπτυξη	**137.794.254**	103.584.884
Εμπορικά και οικιστικά κτίρια	**13.392.268**	15.915.406
Ημιτελείς εργασίες και γη υπό ανάπτυξη	**30.602.464**	27.729.570
Ιατρικά προϊόντα	**84.936**	95.384
	181.873.922	147.325.244

Το κόστος των αποθεμάτων που αναγνωρίζεται ως έξοδο και περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων, αντιστοιχεί σε €10.536.881 (2015: €12.713.331) (Σημ. 8).

Κατά τη διάρκεια του 2016, γη ύψους €20 εκατομμυρίων έχει προστεθεί στα αποθέματα μέσω της απόκτησης της εταιρείας Karina Properties Limited (Σημ. 34 (α) (i)).

Κατά την διάρκεια του 2015, γη ύψους €20.349.999 έχει αφαιρεθεί μέσω της πώλησης της θυγατρικής εταιρείας Anaplasis Plagias A.E. όπως αναφέρεται στη Σημείωση 29.

Χρηματοοικονομικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται στα αποθέματα όταν αρχίσει η ανάπτυξη του ακινήτου. Σε περίπτωση που διακοπεί η ανάπτυξη του ακινήτου, τότε η κεφαλαιοποίηση τόκων αναστέλλεται.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους ήταν €3.959.208 (2015: €3.216.502) (Σημ. 10).

23 Αποθέματα (συνέχεια)

Τα αποθέματα παρουσιάζονται σε τιμή κόστους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, το Συγκρότημα αναγνώρισε απομείωση ύψους €173.000 (2015: €448.655) σε σχέση με ημιτελείς εργασίες που δεν θα ανακτηθούν στην Κύπρο και απομείωση ύψους €μηδέν (2015: €2.016.943) για γη προς πώληση και ανάπτυξη στην Ελλάδα.

Γη με λογιστική αξία ύψους €241.396 (2015: €241.396) θα εγγραφεί στο όνομα εταιρειών του Συγκροτήματος όταν το ανάλογο χρέος από την αγορά θα εξοφληθεί και οι υποχρεώσεις των πωλητών εκπληρωθούν.

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν γη ύψους €20.603.198 (2015: €4.351.088) που κατέχει το Συγκρότημα δυνάμει συμφωνίας μακροχρόνιας μίσθωσης που λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2066 (Σημ. 33). Η αύξηση του ποσού που αφορά τη γη αυτή σε σχέση με το προηγούμενο έτος σχετίζεται με τη μεταφορά γης από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα (Σημ. 15).

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα πάνω σε αποθέματα για €170.970.419 (2015: €249.845.930) (Σημ. 29).

Μέρος της γης προς πώληση και ανάπτυξη που ανήκει σε θυγατρική είναι υποθηκευμένο για το ποσό των €μηδέν (2015: €3.638.406) προς όφελος της τελικής ιθύνουσας εταιρείας (Σημ. 35 (2) (η)).

Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €1.930.500 (2015: €μηδέν) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας Leptos Calypso Hotels Public Limited (Σημ. 32 (γ)).

24 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2016	2015
	€	€
Μη βραχυπρόθεσμα		
Εμπορικά εισπρακτέα	**1.139.174**	3.870.730
Δεσμευμένα μετρητά	**1.638.960**	-
Προκαταβολές	**4.050.000**	-
	6.828.134	3.870.730
Βραχυπρόθεσμα		
Εμπορικά εισπρακτέα	**15.937.176**	15.316.481
Μείον: πρόβλεψη απομείωσης για επισφαλή εισπρακτέα	**(1.413.375)**	(1.067.113)
Εμπορικά εισπρακτέα – καθαρά	**14.523.801**	14.249.368
Εμπορικά εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 35 (2) (ε))	**2.758.164**	1.353.358
Δεσμευμένα μετρητά	**4.347.528**	-
Άλλα εισπρακτέα	**1.435.491**	2.389.398
Αναβαλλόμενα έξοδα	**900.000**	-
Προκαταβολές	**4.110.591**	713.384
	28.075.575	18.705.508

Όλα τα μη βραχυπρόθεσμα εισπρακτέα είναι εισπρακτέα εντός δέκα ετών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η λογιστική αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εμπορικά εισπρακτέα ύψους €7.340.273 (2015: €12.948.978) δεν ήταν ληξιπρόθεσμα, ούτε απομειωμένα.

24 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα τα οποία είναι ληξιπρόθεσμα εντός τριών μηνών δεν θεωρούνται να έχουν υποστεί απομείωση. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 εμπορικά εισπρακτέα ύψους €6.744.534 (2015: €5.171.220) ήταν ληξιπρόθεσμα αλλά δεν είχαν υποστεί απομείωση. Αυτά αποτελούνται από ένα αριθμό ανεξάρτητων πελατών για τους οποίους δεν υπάρχει ιστορικό για μη αποπληρωμή στο παρελθόν ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής λόγω αδυναμίας του πελάτη να εξοφλήσει το υπόλοιπο. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των εμπορικών εισπρακτέων έχει ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Πάνω από 3 μήνες	**6.744.534**	5.171.238

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, για εμπορικά εισπρακτέα ύψους €1.413.375 (2015: €1.067.113) έγινε πρόβλεψη για απομείωση. Τα απομειωμένα εισπρακτέα αφορούν κυρίως πελάτες, οι οποίοι βρίσκονται σε αναπάντεχα δύσκολη οικονομική κατάσταση. Υπολογίστηκε ότι ένα μέρος των εισπρακτέων αναμένεται να ανακτηθεί. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των εισπρακτέων έχει ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Πάνω από 1 χρόνο	**1.413.375**	1.067.113

Η κίνηση στην πρόβλεψη για απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων του Συγκροτήματος είναι ως ακολούθως:

	2016	2015
	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	**1.067.113**	1.053.906
Πρόβλεψη για απομείωση εισπρακτέων	**346.532**	20.257
Ανακτημένα επισφαλή εισπρακτέα	**(270)**	(7.050)
Στις 31 Δεκεμβρίου	**1.413.375**	1.067.113

Η δημιουργία και η αντιστροφή πρόνοιας για εισπρακτέα τα οποία έχουν υποστεί απομείωση έχει συμπεριληφθεί στα “έξοδα διοικητικής λειτουργίας” στις κερδοζημιές (Σημ. 8). Τα ποσά που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό πρόβλεψης για απομείωση γενικά διαγράφονται, όταν δεν υπάρχει οποιαδήποτε προσδοκία ανάκτησης επιπρόσθετων μετρητών.

Οι άλλες ομάδες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων δεν περιλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν υποστεί απομείωση, ή είναι ληξιπρόθεσμα.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο την ημερομηνία του ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας εισπρακτέων που αναφέρεται πιο πάνω.

Οι προκαταβολές αφορούν πληρωμές εξόδων σχετικά με προπληρωμές που εισπράχθηκαν (Σημ. 31).

24 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Οι συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με ποσά που οφείλονται από πελάτες είναι περιορισμένοι λόγω του μεγάλου αριθμού των πελατών του Συγκροτήματος και λόγω του ότι ο τίτλος ιδιοκτησίας των ακινήτων που πωλήθηκαν μεταφέρεται στους πελάτες, μόνο με την πλήρη εξόφληση του υπολοίπου. Η ιστορική εμπειρία του Συγκροτήματος στην είσπραξη εισπρακτέων ποσών είναι εντός των πλαισίων των προβλέψεων που καταχωρήθηκαν στα βιβλία. Λόγω αυτών των παραγόντων, η διεύθυνση πιστεύει ότι δεν υπάρχει πρόσθετος πιστωτικός κίνδυνος πέραν των ποσών που προβλέφθηκαν για ζημιές από είσπραξη στα εισπρακτέα από πελάτες του Συγκροτήματος.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, δεσμευμένα μετρητά ύψους €5.986.488 αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν από πελάτες για την αγορά ακινήτων τα οποία είναι δεσμευμένα με βάση συμφωνηθέντες όρους και προϋποθέσεις. Τα μετρητά αναμένονται να ελευθερωθούν κατά τη διάρκεια του 2017 και 2018 με την ολοκλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων. Τα δεσμευμένα μετρητά δεν συμπεριλαμβάνονται στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Οι εμπορικοί χρεώστες φέρουν τόκο από 7% μέχρι και 9% ετησίως από την ημερομηνία που το ποσό γίνεται πληρωτέο σύμφωνα με τις συμφωνίες πώλησης.

Οι λογιστικές αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Ευρώ	**34.903.709**	22.576.238

25 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2016	2015
	€	€
Εισηγμένοι τίτλοι – προς εμπορία		
Μετοχικοί τίτλοι – Ευρώ – Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	**59.237**	77.513

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις ροές μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών.

Αλλαγές στις δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στα ‘άλλα κέρδη - καθαρά’ (Σημ. 7) στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και αναλύονται ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων – προς εμπορία		
Ζημιές/κέρδη δίκαιης αξίας	**(18.276)**	4.372

Η δίκαιη αξία όλων των μετοχικών τίτλων βασίζεται στις τρέχουσες τιμές προσφοράς τους σε ενεργή αγορές.

26 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2016	2015
	€	€
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	**12.006.619**	5.299.528
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	**664.123**	61.087
	12.670.742	5.360.615

Το πραγματικό επιτόκιο στις βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις ήταν 1,4% (2015: 2%) και αυτές οι καταθέσεις έχουν μέσο όρο λήξης 90 ημέρες (2015: 80 ημέρες).

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα μετρητά και τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνουν:

	2016	2015
	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**12.670.742**	5.360.615
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 29)	**(8.394.606)**	(10.520.746)
	4.276.136	(5.160.131)

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Ευρώ	**12.535.783**	5.360.615
Ελβετικά φράγκα	**134.959**	-
	12.670.742	5.360.615

Μη ταμειακές συναλλαγές

Οι κύριες μη ταμειακές συναλλαγές κατά τη διάρκεια του τρέχον έτους ήταν οι συναλλαγές σχετικά με την αναδιοργάνωση του Συγκροτήματος (Σημ. 34).

27 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
		€	€	€
Τη 1 Ιανουαρίου 2015/στις 31 Δεκεμβρίου 2015/31 Δεκεμβρίου 2016	424 435 205	72.153.985	21.149.101	93.303.086

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 900 000 000 μετοχές (2015: 900 000 000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0,17 σεντ ανά μετοχή (2015: €0,17 σεντ ανά μετοχή). Όλες οι εκδομένες μετοχές, που έχουν εκδοθεί σε ονομαστική αξία, έχουν πληρωθεί εξ' ολοκλήρου.

28 Αποθεματικά δίκαιης αξίας

	Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση €
Την 1 Ιανουαρίου 2015	876.740
Ζημιές δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	(325.431)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015/την 1 Ιανουαρίου 2016	551.309
Κέρδος δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	765.813
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016	1.317.122

29 Δανεισμός

	2016 **€**	2015 €
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 26)	**8.394.606**	10.520.746
Τραπεζικός δανεισμός	**14.303.520**	45.432.270
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	**-**	43.976
	22.698.126	55.996.992
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	**122.704.364**	166.570.582
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	**106.456.284**	-
Δανεισμός από τρίτους	**23.768.628**	22.356.744
Ενδεχόμενη υποχρέωση διακανονισμού (Σημ. 19)	**17.812.944**	15.904.415
	270.742.220	204.831.741
Σύνολο δανεισμού	**293.440.346**	260.828.733
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού (εκτός από υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων)		
Από 1 μέχρι 2 έτη	**14.883.938**	38.874.206
Από 2 μέχρι 5 έτη	**88.633.249**	83.984.811
Μετά από 5 έτη	**167.225.033**	81.972.724
	270.742.220	204.831.741
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων – ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων		
Μέχρι 1 έτος	**-**	43.976
Από 1 μέχρι 5 έτη	**-**	-
	-	43.976
Μελλοντικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	**-**	-
Παρούσα αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	**-**	43.976
Η παρούσα άξια των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι:		
Μέχρι 1 έτος	**-**	43.976
Από 1 μέχρι 5 έτη	**-**	-
	-	43.976

29 Δανεισμός (συνέχεια)

Τραπεζικός δανεισμός

Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με τριμηνιαίες και εξαμηνιαίες δόσεις μέχρι το 2024.

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

(α) Με υποθήκη περιουσίας του Συγκροτήματος ύψους €225.970.419 (2015: €323.242.377) (Σημ. 14, 15 και 23).
(β) Με εκχώρηση ασφάλισης πυρός στα υποθηκευμένα αποθέματα του Συγκροτήματος.
(γ) Με υποθήκη ύψους €4.271.503 (2015: €4.271.503) πάνω σε ακίνητη περιουσία της συνδεδεμένης εταιρείας, Roseworld Limited (Σημ. 35 (2) (ε)).

Κατά το 2015, με βάση εγκεκριμένο σχέδιο αναδιοργάνωσης στην Ελλάδα η θυγατρική εταιρεία Grecian Sun & Sea Development S.A. έχει αφαιρέσει από τον ισολογισμό της το ακίνητο ΑΒΕΑ και το τραπεζικό δάνειο ύψους €21.650.000 ως ακολούθως:

- Με μεταφορά αποθεμάτων και άλλων περιουσιακών στοιχείων λογιστικής αξίας €20.361.997 (η οποία συμπεριλαμβάνει απομείωση αποθεμάτων προηγουμένων ετών €2,1 εκ.) και με μεταφορά τραπεζικού δανείου και τραπεζικών εγγυήσεων με λογιστική αξία €21.650.000 στην θυγατρική της εταιρεία Anaplasis Plagias A.E. για έκδοση 80 000 συνήθων μετοχών με ονομαστική αξία €10 η κάθε μία με αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους για το Συγκρότημα ύψους €1.288.003 (Σημ. 10), έπειτα από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας Anaplasis Plagias A.E. στην τράπεζα για το ποσό του €1. Η μεταφορά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην θυγατρική της εταιρεία ήταν με βάση συμφωνία μεταξύ της Grecian Sun & Sea Development S.A. και της τράπεζας που την χρηματοδοτούσε.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων είναι ουσιαστικά εξασφαλισμένες επειδή τα δικαιώματα των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων επανέρχονται στον εκμισθωτή σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής.

Ενδεχόμενη υποχρέωση

Στις 3 Σεπτεμβρίου 2012, θυγατρική εταιρεία του Συγκροτήματος έκδωσε μετοχές σε τρίτα μέρη συνολικής αξίας €17.294.119. Με βάση τη συμφωνία το Συγκρότημα μπορεί να έχει υποχρέωση να αποπληρώσει την αρχική επένδυση πλέον 6% τόκο κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις. Η ενδεχόμενη υποχρέωση που αποτιμάται σε αποσβεσμένο κόστος προκύπτει στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε €17.812.944 (2015: €15.904.415) και έχει υπολογιστεί με βάση τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται είναι 12% και οι εκροές αναμένονται την 1 Οκτωβρίου 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι δεν αναμένεται αλλαγή στην ημερομηνία που αναμένονται οι εκροές. Ο δανεισμός από τρίτα μέρη είναι αποπληρωτέος με βάση τις εισπράξεις από μελλοντικές πωλήσεις περιουσιών του Marina Residences Projects με ποσοστό 21% των καθαρών πωλήσεων (εκτός του ΦΠΑ) και μετά την αφαίρεση 10% των εξόδων διοικητικής λειτουργίας. Μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2016 δεν έχουν ακόμη αρχίσει σημαντικές εργασίες ανάπτυξης του έργου.

29 Δανεισμός (συνέχεια)

Μετατρέψιμα χρεόγραφα

Στις 22 Δεκεμβρίου 2015 ο όμιλος Λεπτός (δηλαδή η Armonia Estates Limited, Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ("Πανδώρα"), Leptos Calypso Hotels Public Limited με τις θυγατρικές τους) σύναψε συμφωνία εκτέλεσης αναδιάρθρωσης (Restructuring Implementation Agreement – "RIA") με τον κύριο τραπεζικό χρηματοδότη του ("Τράπεζα") σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα. Οι πρόνοιες της RIA τέθηκαν σε ισχύ την 29 Μαρτίου 2016 με την ικανοποίηση συγκεκριμένων όρων που τέθηκαν ως προϋποθέσεις (conditions precedent).

Σύμφωνα με την RIA η Neapolis Developments Holdings Limited ("NDH") η οποία εμμέσως ανήκει 100% στην Εταιρεία έκδωσε προς όφελος της Τράπεζας μετατρέψιμα χρεόγραφα συνολικής ονομαστικής αξίας €100 εκατομμυρίων σε αντάλλαγμα της εκ μέρους της Τράπεζας εξόφλησης/απαλλαγής της Neapolis Developments Holdings Limited από τον τραπεζικό δανεισμό των €100 εκατομμυρίων από την οποία προέκυψε κέρδος ύψους €568.960 (Σημ. 10). Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα χωρίζονται σε €50.000.000 8,5% μη εγγυημένα μετατρέψιμα χρεόγραφα Α ("Original A Notes") και €50.000.000 8,5% μη εγγυημένα μετατρέψιμα χρεόγραφα Β ("Original B Notes").

Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα θα εξοφληθούν το νωρίτερο από (α) 31 Δεκεμβρίου 2050, (β) την πώληση όλων ή των περισσότερων περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος της θυγατρικής εταιρείας Paphos Plantations (S.M.K.) Limited ή (γ) την αλλαγή ελέγχου της Paphos Plantations (S.M.K.) Limited και των θυγατρικών της εταιρειών Sunpride Limited, Neapolis Developments Holdings Limited και Neapolis Development Properties Limited.

Οι τόκοι υπολογίζονται πάνω στο κεφάλαιο των χρεογράφων με επιτόκιο 8,5% και είναι πληρωτέοι στις 31 Δεκεμβρίου ετησίως. Η NDH μπορεί να επιλέξει είτε (α) να καταβάλλει τους τόκους σε μετρητά είτε (β) να εκπληρώσει την υποχρέωση της σχετικά με τους τόκους με την έκδοση "PIK Notes" τα οποία θα κεφαλαιοποιούνται στο κεφάλαιο των χρεογράφων.

Οι κάτοχοι των χρεογράφων έχουν το δικαίωμα να μετατρέψουν τα Original A Notes στις 30 Ιουνίου 2023 και κάθε επέτειο της είτε (α) σε πλήρως πληρωθείσες συνήθης μετοχές με αντάλλαγμα την αποπληρωμή των εκδομένων Original A Notes τα οποία εκκρεμούν την ημερομηνία της μετατροπής μαζί με τους συσσωρευμένους τόκους, όπως θα προσδιοριστεί από τη δίκαιη αξία των μετοχών της NDH, είτε (β) την εξόφληση των Original A Notes σε μετρητά ύψους €50.000.000. Το δικαίωμα μετατροπής των χρεογράφων Α μπορεί να εξασκηθεί μόνο μια φορά για ολόκληρο το ποσό.

Οι κάτοχοι των χρεογράφων έχουν το δικαίωμα να μετατρέψουν τα Original B Notes στις 30 Ιουνίου 2027 και κάθε επέτειο της είτε (α) σε πλήρως πληρωθείσες συνήθης μετοχές με αντάλλαγμα την αποπληρωμή των εκδομένων Original B Notes τα οποία εκκρεμούν την ημερομηνία της μετατροπής μαζί με τους συσσωρευμένους τόκους, όπως θα προσδιοριστεί από τη δίκαιη αξία των μετοχών της NDH, είτε (β) την εξόφληση των Original B Notes σε μετρητά ύψους €50.000.000. Το δικαίωμα μετατροπής των χρεογράφων Β μπορεί να εξασκηθεί μόνο μια φορά για ολόκληρο το ποσό.

Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω την αποτελεσμάτων η οποία έχει υπολογιστεί με βάση προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες παρουσιάζονται στις κερδοζημιές.

29 Δανεισμός (συνέχεια)

Διαδικασίες εκτίμησης δίκαιων αξιών

Το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος περιλαμβάνει μια ομάδα που εξετάζει τις εκτιμήσεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Αυτή η ομάδα δίνει αναφορά απευθείας στον Οικονομικό Διευθυντή του Συγκροτήματος. Συζητήσεις σχετικά με τις διαδικασίες εκτίμησης και τα αποτελέσματα μεταξύ του Οικονομικού Διευθυντή και του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιούνται τουλάχιστον μία φορά κάθε εξάμηνο. Στο τέλος κάθε οικονομικού έτους το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος:

(i) επαληθεύει όλα τα σημαντικά δεδομένα που χρησιμοποιούνται για τις εκθέσεις εκτιμήσεων,

(ii) αξιολογεί αν υπάρχουν μεταβολές στην αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε σύγκριση με την έκθεση εκτίμησης του προηγούμενου έτους, και

(iii) διεξάγει συζητήσεις με το Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι αλλαγές στις δίκαιες αξίες σε Επίπεδο 2 και 3 αναλύονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά τη διάρκεια των συζητήσεων μεταξύ του Ανώτερου Οικονομικού Διευθυντή και της ομάδας αποτίμησης. Στο πλαίσιο αυτής της συζήτησης, η ομάδα παρουσιάζει μια έκθεση που εξηγεί τους λόγους για τις μεταβολές της δίκαιης αξίας.

Η λογιστική αξία των τραπεζικών παρατραβηγμάτων και τραπεζικών δανείων και υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3)

	Εκτίμηση €	**Τεχνική αποτίμησης**
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	106.456.768	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές
Καθαρές μελλοντικές ταμειακές ροές [1]	Βασίζονται στην αναμενόμενη τιμή πώλησης ακινήτων, το αναμενόμενο κατασκευαστικό κόστος, τη χρονική διάρκεια κατά την οποία αναμένεται να πραγματοποιηθούν οι πωλήσεις και το ενδεχόμενο μετατροπής των χρεογράφων.	
Προεξοφλητικά επιτόκια (Σημ. 3 (i) και Σημ. 15)	Αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα σε σχέση με το ποσό και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών καθώς και τα ενσωματωμένα παράγωγα των χρεογράφων.	

[1] Σχετίζονται με την μελλοντική ανάπτυξη και συνδέονται με τις αντίστοιχες παραδοχές που καθορίζουν την δίκαιη αξία του έργου Νεάπολης (Σημ. 15).

29 Δανεισμός (συνέχεια)

Η πολιτική του Συγκροτήματος είναι να αναγνωρίζει τις μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας δίκαιης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή της αλλαγής στις συνθήκες που προκάλεσαν τη μεταφορά.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στις μεθόδους αποτίμησης κατά τη διάρκεια του έτους.

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ήταν ως εξής:

	2016	2015
	%	%
Τραπεζικός δανεισμός (Ευρώ)	**4,66**	4,93
Τραπεζικός δανεισμός (Ελβετικά Φράγκα)	**-**	5,28
Τραπεζικά παρατραβήγματα	**5,02**	5,52
Δανεισμός από τρίτα μέρη	**6,40**	6,39
Ενδεχόμενη πρόβλεψη διακανονισμού	**12,00**	12,00
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	**8,50**	Δ/Ε

Τα τραπεζικά δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα του Συγκροτήματος είναι διευθετημένα σε σταθερά και κυμαινόμενα επιτόκια. Ο δανεισμός σε σταθερό επιτόκιο εκθέτει το Συγκρότημα σε κίνδυνο που αφορά την δίκαιη αξία. Για δανεισμό σε κυμαινόμενο επιτόκιο τα επιτόκια καθορίζονται μηνιαίως εκθέτοντας το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Η έκθεση του δανεισμού του Συγκροτήματος σε αλλαγές στα επιτόκια και οι συμβατικές ημερομηνίες επανατίμησης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Κυμαινόμενο επιτόκιο	**145.402.490**	222.567.574
Σταθερό επιτόκιο	**148.037.856**	38.261.159
	293.440.346	260.828.733

Το Συγκρότημα έχει τις πιο κάτω αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις:

	2016	2015
	€	€
Κυμαινόμενο επιτόκιο:		
Λήξη εντός ενός έτους (δανεισμός)	**14.940.489**	14.995.915
Λήξη πέραν του ενός έτους (δανεισμός)	**12.000.000**	12.000.000
Λήξη πέραν του ενός έτους (τραπεζικά παρατραβήγματα)	**7.977.791**	4.286.649
	34.918.280	31.282.564

Οι διευκολύνσεις που λήγουν εντός ενός έτους είναι ετήσιες διευκολύνσεις που υπόκεινται σε αναθεώρηση σε διαφορετικές ημερομηνίες κατά το 2016. Οι άλλες διευκολύνσεις έχουν διευθετηθεί ώστε να βοηθήσουν στη χρηματοδότηση της προτεινόμενης επέκτασης των εργασιών του Συγκροτήματος και την ανάπτυξη νέων έργων.

29 Δανεισμός (συνέχεια)

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

	2016	2015
	€	€
Ευρώ	**293.440.346**	259.247.217
Ελβετικά Φράγκα	**-**	1.581.517
	293.440.346	260.828.734

30 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων και αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων είναι ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
- Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που θα ανακτηθούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	**-**	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
- Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	**43.114.347**	19.821.245
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	**43.114.347**	19.821.245

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Στην αρχή του έτους	**19.821.245**	14.782.134
Χρέωση στις κερδοζημιές (Σημ. 11)	**23.293.102**	5.039.111
Στο τέλος του έτους	**43.114.347**	19.821.245

30 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (συνέχεια)

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψην ο συμψηφισμός υπολοίπων που δεν σχετίζονται με την ιδία φορολογική αρχή, είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Επενδυτικά ακίνητα και εξαγορά επιχειρήσεων €	Άλλες χρονικές διαφορές €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2015	16.442.072	(1.872)	16.440.200
Χρέωση/(πίστωση) στο λογαριασμό κερδοζημιών (Σημ. 11):			
Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών (Σημ. 11)	3.345.240	35.805	3.381.045
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015/1 Ιανουαρίου 2016	19.787.312	33.933	19.821.245
Χρέωση/(πίστωση) στο λογαριασμό κερδοζημιών (Σημ. 11):			
Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών	23.309.350	(16.248)	23.293.102
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016	**43.096.662**	**17.685**	**43.114.347**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Φορολογικές ζημιές €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2015	(1.658.066)	(1.658.066)
Χρέωση στον λογαριασμό κερδοζημιών (Σημ. 11):		
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	683.789	683.789
Απομείωση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	974.277	974.277
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015/2016	**-**	**-**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημιές προς μεταφορά αναγνωρίζονται στο βαθμό που το σχετικό φορολογικό όφελος είναι πιθανό να προκύψει. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, το Συγκρότημα είχε φορολογικές ζημιές προς μεταφορά ύψους €38.543.481 (2015: €34.076.463).

Οι χρονικές διαφορές αντιπροσωπεύουν αναβαλλόμενη φορολογία σε διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε ακίνητα και την αναπροσαρμογή στη δίκαιη αξία του καθαρού ενεργητικού των εταιρειών που εξαγοράζονται από το Συγκρότημα.

31 Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	2016 €	2015 €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		
Ποσά πληρωτέα εντός ενός έτους:		
Εμπορικοί πιστωτές	**5.535.635**	4.081.316
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	**11.228.040**	6.995.154
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 35 (2) (ε))	**4.418.599**	3.471.211
	21.182.274	14.547.681
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν		
Ποσό πληρωτέο εντός 12 μηνών	**19.371.996**	9.729.229
Ποσό πληρωτέο πέραν του ενός έτους	**27.711.528**	4.519.022
	47.083.524	14.248.251

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

Στους εμπορικούς πιστωτές περιλαμβάνονται πιστωτές για αγορά γης ύψους €147.191 (2015: €147.191) οι οποίοι φέρουν μέσο ετήσιο τόκο 5,5%. Ο τίτλος ιδιοκτησίας της γης που αγοράστηκε θα μεταφερθεί στο όνομα των εταιρειών του Συγκροτήματος όταν το ανάλογο χρέος εξοφληθεί και οι υποχρεώσεις των πιστωτών εκπληρωθούν.

Οι προπληρωμές που εισπράχθηκαν αφορούν τα ακόλουθα: (α) προπληρωμές ύψους €43.860.746 (2015: €10.881.186) αφορούν μελλοντικές πωλήσεις ακινήτων που ήταν υπό κατασκευή και τα οποία δεν περιλήφθηκαν στις πωλήσεις και ανέρχονταν σε €52.697.454 (2015: €18.566.868) και (β) μελλοντικά εισοδήματα του ιδιωτικού πανεπιστημίου Neapolis University Paphos ύψους €3.222.778 (2015: €3.352.065).

Το εισόδημα για τις μη βραχυπρόθεσμες προκαταβολές που εισπράχτηκαν αναμένεται να αναγνωριστεί μεταξύ 1 και 2 ετών. Η δίκαιη αξία των μη βραχυπρόθεσμων προπληρωμών είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική τους αξία.

32 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

(α) Εγγυήσεις

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, το Συγκρότημα είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τραπεζικές εγγυήσεις και εγγυητικών επιστολών σε πελάτες που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της. Αυτές οι εγγυήσεις ανέρχονται σε €627.982 (2015: €1.146.197). Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από αυτές τις τραπεζικές εγγυήσεις.

32 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (συνέχεια)

(β) Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και άλλους έμμεσους φόρους απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις προβλέψεις για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή άλλων έμμεσων φορολογιών.

(γ) Εγγυήσεις για δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικές εταιρείες

Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €1.930.500 (2015: €μηδέν) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας Leptos Calypso Hotels Public Limited (Σημ. 23, 35 (στ)). Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση δεν ήταν σημαντική και δεν θα προκύψουν υποχρεώσεις από αυτές τις εγγυήσεις.

33 Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις – όπου το Συγκρότημα είναι ο μισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Μέχρι 1 έτος	**19.962**	19.962
Από 1 μέχρι 5 έτη	**78.768**	78.768
Μετά από 5 έτη	**885.600**	905.562
	984.330	1.004.292

Οι πληρωμές για μισθώσεις αφορούν γη που κατέχει το Συγκρότημα με μακροχρόνια μίσθωση που λήγει το 2066 (Σημ. 23). Αναμένεται ότι το κόστος που θα μεταφέρεται στο λογαριασμό κερδοζημιών θα είναι σύμφωνα με το κόστος αποθεμάτων.

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις – όπου το Συγκρότημα είναι ο εκμισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών ενοικίων που είναι εισπρακτέα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Μέχρι 1 έτος	**19.000**	19.000
Από 1 μέχρι 5 έτη	**76.000**	76.000
Μετά από 5 έτη	**855.000**	874.000
	950.000	969.000

34 Αναδιοργάνωση Συγκροτήματος

Στις 22 Δεκεμβρίου 2015 ο όμιλος Λεπτός (δηλαδή η Armonia Estates Limited, Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ("Πανδώρα"), Leptos Calypso Hotels Public Limited με τις θυγατρικές τους) σύναψε συμφωνία εκτέλεσης αναδιάρθρωσης (Restructuring Implementation Agreement – "RIA") με τον κύριο τραπεζικό χρηματοδότη του ("Τράπεζα") σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα. Οι πρόνοιες της RIA τέθηκαν σε ισχύ την 29 Μαρτίου 2016 με την ικανοποίηση συγκεκριμένων όρων που τέθηκαν ως προϋποθέσεις (conditions precedent) περιλαμβανομένου και σχεδίου φορολογικής αναδιοργάνωσης του Ομίλου Λεπτός. Τα πιο κάτω έχουν εφαρμοστεί με βάση την RIA:

(α) Μεταφορά περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από την Leptos Calypso Hotels Public Ltd στην P.P. Irrigations and Systems Limited

Η Leptos Calypso Hotels Public Ltd ("LCH") μετάφερε τα ακόλουθα στην εταιρεία P.P. Irrigations and Systems Limited ("P.P. Irrigation") που ανήκει στο Συγκρότημα και σε αντάλλαγμα, η LCH έλαβε μία (1) πλήρως πληρωθείσα συνήθη μετοχή ονομαστικής αξίας €1 στην P.P. Irrigation:

- 100% της εταιρείας Karina Properties Limited για €20 εκατομμύρια,
- 33,33% της εταιρείας Harbour Shore Estates Limited για €10 εκατομμύρια, και
- €30 εκατομμύρια υποχρεώσεις.

(i) Απόκτηση Karina Properties Limited

Η απόκτηση της Karina Properties Limited αποτελεί απόκτηση ακινήτων. Το κόστος που κατανεμήθηκε στα αποθέματα κατά την ημερομηνία της μεταφοράς ανέρχεται στα €20 εκατομμύρια. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ύψους €5 εκατ. δεν αναγνωρίστηκαν σχετικά με τα αποθέματα που αποκτήθηκαν σύμφωνα με την αρχική εξαίρεση αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, Φόροι Εισοδήματος.

(ii) Συναλλαγή με μη ελέγχουσα συμμετοχή της εταιρείας Harbour Shore Estates Limited

Το Συγκρότημα απόκτησε το 33,33% της εταιρείας Harbour Shore Estates Limited ("HSE") προς €10 εκατομμύρια. Η ανάλυση της συναλλαγής ήταν ως εξής:

	€
Λογιστική αξία της μη ελέγχουσας συμμετοχής που αποκτήθηκε	4.758.627
Κόστος αγοράς	(10.000.000)
Ζημιά από συναλλαγή με μη ελέγχουσα συμμετοχή που αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια (Αποθεματικό κοινού ελέγχου)	(5.241.373)

34 Αναδιοργάνωση Συγκροτήματος (συνέχεια)

(β) Ανταλλαγή μετοχών των εταιρειών Linmar Touristic Projects Limited και Linmar (Paphos) Developments Public Limited

Η Εταιρεία μεταβίβασε στην Armonia Estates Limited ("Armonia") 22,4% της θυγατρικής της εταιρείας Linmar (Paphos) Developments Public Limited ("LPD"), έναντι μεταβίβασης του 49% στην θυγατρική της εταιρεία Linmar Touristic Projects Limited ("LTP") τα οποία είχαν δίκαιη αξία ύψους €4.459.518.

(i) Συναλλαγή με μη ελέγχουσα συμμετοχή στην εταιρεία Linmar Touristic Projects Limited

Το Συγκρότημα μετά την ολοκλήρωση της πιο πάνω ανταλλαγής μετοχών κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της LTP. Το κόστος αγοράς του 49% του μετοχικού κεφαλαίου της LTP ανέρχεται στα €4.459.518 το οποίο υπολογίστηκε με βάση την δίκαιη αξία των μετοχών της LPD που μεταφέρθηκαν στην Armonia κατά την ημερομηνία της μεταφοράς. Η ανάλυση της συναλλαγής ήταν ως εξής:

	€
Λογιστική αξία της μη ελέγχουσας συμμετοχής που αποκτήθηκε	2.042.741
Δίκαιη αξία μετοχών στην LPD που μεταφέρθηκαν	(4.459.518)
Ζημιά από συναλλαγή με μη ελέγχουσα συμμετοχή που αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια (Αποθεματικό κοινού ελέγχου)	(2.416.777)

(ii) Συναλλαγή με μη ελέγχουσα συμμετοχή της εταιρείας Linmar (Paphos) Developments Public Limited

Το Συγκρότημα μετά την ολοκλήρωση της πιο πάνω ανταλλαγής μετοχών κατέχει το 28,6% του μετοχικού κεφαλαίου της LDP με αποτέλεσμα το Συγκρότημα να απωλέσει τον έλεγχο της LPD αλλά να ασκεί σημαντική επιρροή στην LPD. Το υπόλοιπο συμφέρον που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα στην LPD έχει αποτιμηθεί σε δίκαιη αξία και η διαφορά με την λογιστική του αξία έχει αναγνωριστεί στις κερδοζημίες.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της LPD στις 29 Μαρτίου 2016 καθώς και το κέρδος από την ανταλλαγή μετοχών, ήταν ως ακολούθως:

	€
Λογιστική αξία της LPD	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	49.892
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (Σημ. 22)	409.561
Άλλα εισπρακτέα	2.253.034
Αποθέματα	4.871.494
Άλλα πληρωτέα	(882.460)
Δικαιώματα μη ελέγχουσας συμμετοχής (Σημ. 18)	(3.283.745)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	3.417.776
Δίκαιη αξία μετοχών στην LTP που ανταλλάχθηκαν (22.4%)	4.459.518
Δίκαιη αξία υπόλοιπου συμφέροντος (28,4%) που κατέχει το Συγκρότημα	5.709.341
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της LPD	(3.417.776)
Κέρδος που προκύπτει από την απώλεια ελέγχου της LPD (Σημ. 7)	6.751.083

34 Αναδιοργάνωση Συγκροτήματος (συνέχεια)

(γ) Έκδοση μετατρέψιμων χρεογράφων στην Τράπεζα

Η Neapolis Developments Holdings Limited η οποία εμμέσως ανήκει 100% στην Εταιρεία έκδωσε προς όφελος της Τράπεζας μετατρέψιμα χρεόγραφα συνολικής ονομαστικής αξίας €100 εκατομμυρίων σε αντάλλαγμα της εκ μέρους της Τράπεζας εξόφλησης/απαλλαγής της Neapolis Developments Holdings Limited από τον τραπεζικό δανεισμό των €100 εκατομμυρίων (Σημ. 29).

35 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Armonia Estates Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 63,43% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μέγιστου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική. Η Armonia Estates Limited, που δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης γης, ανήκει εξ' ολοκλήρου στον κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτό, Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Για τους σκοπούς αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα μέρη θεωρούνται συγγενικά αν το ένα μέρος έχει την ικανότητα να ελέγχει το άλλο μέρος ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις οικονομικές ή λειτουργικές αποφάσεις του άλλου μέρους όπως καθορίζεται από το ΔΛΠ 24 "Γνωστοποιήσεις Συγγενικών μερών". Στον καθορισμό κάθε πιθανής σχέσης συγγενικών μερών, προσοχή δίνεται στην πραγματική υπόσταση της σχέσης και όχι στη νομική τους μορφή. Τα συγγενικά μέρη μπορούν να προβούν σε συναλλαγές οι οποίες μπορεί να μην είναι δυνατές μεταξύ μη συγγενικών μερών, και οι συναλλαγές μεταξύ των συγγενικών μερών μπορεί να μην πραγματοποιούνται με τους ίδιους όρους, προϋποθέσεις και ποσά που ισχύουν για τις συναλλαγές με μη συγγενικά μέρη.

(1) Το Συγκρότημα έχει συνάψει την πιο κάτω συμφωνία με την Armonia Estates Limited:

Το Νοέμβριο του 1999 το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία διαχείρισης με την Armonia Estates Limited. Με βάση τη συμφωνία αυτή η Armonia Estates Limited θα παρέχει προς το Συγκρότημα υπηρεσίες ανάπτυξης, και συντονισμού των εργασιών και δραστηριοτήτων. Για τις υπηρεσίες αυτές το Συγκρότημα επιβαρύνεται με ποσό ίσο προς 10% επί των λειτουργικών της κερδών και με ποσό ίσο προς 3% επί των πωλήσεων κάθε έτους.

Οι εταιρείες Armonia Estates Limited και Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ με βάση συμφωνία που υπογράφτηκε το 1999 μεταξύ τους και των άλλων εταιρειών του συγκροτήματος ανέλαβαν από κοινού την διαχείριση του εργατικού δυναμικού του συγκροτήματος. Σκοπός της συμφωνίας αυτής είναι να δημιουργηθεί δεξαμενή εργατικού προσωπικού το οποίο να περιλάβει όλο το προσωπικό. Αναλόγως των αναγκών των εταιρειών διατίθεται το προσωπικό στις εταιρείες του συγκροτήματος σε κόστος. Η συμφωνία ανανεώθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2015 και ισχύει μέχρι τις 10 Δεκεμβρίου 2025 με τους ίδιους όρους.

35 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(2) Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

(α) Αγορές υπηρεσιών

	2016	2015
	€	€
Armonia Estates Limited:		
Χρεώσεις πώλησης διαχείρισης - 3% χρέωση επί των πωλήσεων (συμπεριλαμβάνονται στις προπληρωμές) (1) (2)	**2.331.689**	577.097
Χρεώσεις διαχείρισης - 10% χρέωση επί των λειτουργικών κερδών (συμπεριλαμβάνονται στα διαχειριστικά έξοδα) (4)	**-**	241.024
	2.331.689	818.121
Εταιρίες κοινής ιδιοκτησίας:		
Χρεώσεις διαχείρισης (3)	**378.939**	233.726
	2.710.628	1.051.847

(1) Οι πιο πάνω αγορές έγιναν με βάση τη συμφωνία διαχείρισης που υπογράφτηκε με την Armonia Estates Limited.

(2) Οι χρεώσεις προώθησης πωλήσεων, μεταφέρονται σαν έξοδο στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων όταν αναγνωρίζονται οι πωλήσεις με τις οποίες σχετίζονται. Η χρέωση για το έτος ήταν €828.752 (2015: €571.690) (Σημ. 8).

(3) Το ιδιωτικό πανεπιστήμιο Neapolis University Paphos σύναψε συμφωνία με τις Leptos Calypso Hotels Public Limited και Vesta Tourist Management Limited, εταιρείες υπό κοινή ιδιοκτησία, σύμφωνα με την οποία οι εταιρείες παρέχουν στο πανεπιστήμιο υπηρεσίες διαχείρισης οι οποίες περιλαμβάνουν υπηρεσίες ασφάλειας, κηπουρικής και καθαριότητας.

(β) Πωλήσεις υπηρεσιών

	2016	2015
	€	€
Προώθηση πωλήσεων:		
Συνδεδεμένες εταιρείες	**3.979.247**	-

35 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(γ) Επανεκδικούμενα έξοδα

	2016	2015
	€	€
Δαπάνες (επανεκδικούμενα έξοδα) που επιλήφθηκε η Armonia Estates Limited για λογαριασμό του Συγκροτήματος:		
Κατασκευαστικά έργα και επενδυτικά ακίνητα	**4.698.617**	4.580.880
Διοικητικές υπηρεσίες (Σημ. 8)	**4.275.404**	2.976.117
	8.974.021	7.556.997

Οι εταιρείες Armonia Estates Limited και Πανδώρα Επενδύσεις Λίμιτεδ με βάση συμφωνία που υπογράφτηκε το 1999 και η οποία ανανεώθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2015 και ισχύει μέχρι τις 10 Δεκεμβρίου 2025, μεταξύ τους και των άλλων εταιρειών του συγκροτήματος ανέλαβαν από κοινού την διαχείριση του εργατικού δυναμικού του συγκροτήματος. Σκοπός της συμφωνίας αυτής είναι να δημιουργηθεί εργατικό απόθεμα (labour pool ή pool) το οποίο να περιλάβει όλο το ειδικευμένο και μη προσωπικό προς απασχόληση. Οι διαχειριστές του Pool αναλόγως των αναγκών των εταιρειών θα διαθέτουν σε κόστος το προσωπικό προς τις εταιρείες του Συγκροτήματος.

Οι δαπάνες που επιλαμβάνεται η Armonia Estates Limited για λογαριασμό του Συγκροτήματος σε σχέση με τα αναπτυξιακά του έργα, μεταφέρονται στο Συγκρότημα σαν επανεκδικούμενα έξοδα (reimbursable expenditure).

(δ) Τόκοι σε υπόλοιπα με συγγενικές εταιρείες

	2016	2015
	€	€
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 10):		
Armonia Estates Limited	**122.398**	265.958

(ε) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους

	2016	2015
	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 24):		
Συνδεδεμένες εταιρείες	**2.758.164**	1.353.358
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 31):		
Ιθύνουσα εταιρεία [(1)]	**2.186.406**	3.328.408
Εταιρείες κοινής ιδιοκτησίας	**332.265**	142.803
Συνδεδεμένη εταιρεία	**209.870**	-
Κοινή επιχείρηση	**1.690.058**	-
	4.418.599	3.471.211

[(1)] Το υπόλοιπο προς την ιθύνουσα εταιρεία συμπεριλαμβάνει εισπρακτέο ποσό ύψους €2.253.034 από θυγατρική εταιρεία, το οποίο έχει συμψηφιστεί με το πληρωτέο ποσό στην ιθύνουσα από την Εταιρεία.

Τα υπόλοιπα με τις συγγενικές εταιρείες φέρουν ετήσιο τόκο 4% (2015: 4%), δεν είναι εξασφαλισμένα και είναι πληρωτέα κατά επιλογή των συγγενικών εταιρειών αλλά όχι αργότερα από την εισαγωγή νέων επενδυτών, ανάπτυξη των ακινήτων που κατέχουν ή κερδών από τις εργασίες τους.

35 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(στ) Εγγυήσεις για δάνεια από/σε συγγενικές εταιρείες

Η συνδεδεμένη εταιρεία Roseworld Limited, εγγυήθηκε δάνειο που παραχωρήθηκε στο Συγκρότημα με υποθήκη ύψους €4.271.503 (2015: €4.271.503) πάνω σε ακίνητη περιουσία της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 29).

Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €1.930.500 (2015: €μηδέν) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας Leptos Calypso Hotels Public Limited (Σημ. 23).

(ζ) Αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών

Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων ήταν ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Δικαιώματα	**117.564**	6.731

Η συνολική αμοιβή των βασικών διοικητικών στελεχών ήταν ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Αμοιβή υπό εκτελεστική ιδιότητα	**292.698**	329.765

Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016

	Δικαιώματα	Μισθοί και εισφορές	Σύνολο
	€	€	€
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	80.000	-	80.000
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1.282	78.755	80.037
Γιώργος Μ. Λεπτός	1.282	124.842	126.124
	82.564	203.597	286.161
Μη εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	7.000	-	7.000
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	7.000	-	7.000
Κώστας Πετρίδης	7.000	-	7.000
Στέλιος Σιβιτανίδης	7.000	-	7.000
Άννα Παπαντωνίου	7.000	-	7.000
	35.000	-	35.000
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Παντελής Λεπτός	-	89.101	89.101
Σύνολο	117.564	292.698	410.262

35 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(ζ) Αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών (συνέχεια)

Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015

	Δικαιώματα €	Μισθοί και εισφορές €	Σύνολο €
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	1.282	88.307	89.589
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1.282	56.174	57.456
Γιώργος Μ. Λεπτός	1.282	105.484	106.766
	3.846	249.965	253.811
Μη εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	1.282	-	1.282
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	1.282	-	1.282
Κώστας Πετρίδης	107	-	107
Στέλιος Σιβιτανίδης	107	-	107
Άννα Παπαντωνίου	107	-	107
	2.885	-	2.885
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Παντελής Λεπτός	-	79.800	79.800
Σύνολο	6.731	329.765	336.496

(η) Εγγυήσεις για δάνεια στην ιθύνουσα εταιρεία

Μέρος της γης προς πώληση και ανάπτυξη που ανήκει σε θυγατρική εταιρεία είναι υποθηκευμένο για το ποσό των €μηδέν (2015: €3.638.406) προς όφελος της τελικής ιθύνουσας εταιρείας (Σημ. 23).

36 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή σελίδες 9 μέχρι 19.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων

1 Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την ετήσια έκθεση διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

Κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών της Εταιρείας

2 Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ακινήτων, η ανάπτυξη γης και η κατοχή επενδύσεων.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

3 Κατά τη διάρκεια του έτους έχει γίνει αλλαγή στη δομή του Συγκροτήματος της Εταιρείας λόγω της συμφωνίας εκτέλεσης αναδιάρθρωσης μεταξύ της Εταιρείας και του κύριου τραπεζικού χρηματοδότη της σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα (Σημείωση 26). Η Εταιρεία δεν έχει πάρει απόφαση για να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

Ανασκόπηση των εξελίξεων, της τρέχουσας κατάστασης και της επίδοσης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

4 Η ζημιά πριν τη φορολογία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ανήλθε σε €5.132.346 (2015: ζημιά από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ύψους €17.819.172). Μετά την χρέωση φορολογίας ύψους €μηδέν (2015: χρέωση ύψους €973.301), η καθαρή ζημιά για το έτος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ήταν €5.132.346 (2015: ζημιά από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ύψους €18.792.473). Η Εταιρεία αύξησε τον κύκλο εργασιών της κατά 10% με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών της να ανέλθει σε €14.938.972 σε σύγκριση με €13.554.677, λόγω των εσόδων από προώθηση πωλήσεων.

5 Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία δεν επένδυσε σε καινούριες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ήταν €259.627.868 (2015: €244.075.914) και τα ίδια κεφάλαια της ήταν €120.267.087 (2015: €71.861.308). Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση της Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις θεωρείται ικανοποιητική.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

6 Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία περιγράφονται στις Σημειώσεις 1, 3, 4 και 25 των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Κύπρο και ως εκ τούτου, έχει 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 ήρθησαν 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, συμπεριλαμβανομένης της συνέχισης της ύφεσης στη Ρωσία που οφείλεται στην παρατεταμένη μείωση των τιμών του πετρελαίου της ασθενέστερης από την αναμενόμενη ανάπτυξη στην Ευρωζώνη ως αποτέλεσμα της επιδείνωσης των παγκόσμιων οικονομικών συνθηκών, της βραδύτερης ανάπτυξης στο Ηνωμένο Βασίλειο και της αποδυνάμωσης της Στερλίνας ως αποτέλεσμα της αβεβαιότητας σχετικά με το αποτέλεσμα του δημοψηφίσματος για την έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως επίσης και της πολιτικής αβεβαιότητας στην Ευρώπη ενόψει της εξόδου του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση και της προσφυγικής κρίσης.

7 Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον δεν ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Η Διεύθυνση λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, 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.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από την Εταιρεία

9 Οι εργασίες της Εταιρείας την εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία και κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από την Εταιρεία (συνέχεια)

10 Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

11 Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας προέρχεται από περιουσιακά στοιχεία που φέρουν τόκο και μακροπρόθεσμο δανεισμό. Τα περιουσιακά στοιχεία και ο δανεισμός που φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

12 Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2015: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €474.977 ψηλότερη/χαμηλότερη (2015: €603.063) κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Πιστωτικός κίνδυνος

13 Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εμπορικούς χρεώστες και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη.

14 Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Αυτές οι πολιτικές επιτρέπουν στην Εταιρεία να μειώσει τον πιστωτικό κίνδυνο του σημαντικά. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα κατατίθεται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Βλέπε Σημείωση 13 για περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

Κίνδυνος ρευστότητας

15 Η Διεύθυνση ελέγχει την τρέχουσα ρευστότητα με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και τις αναμενόμενες εισπράξεις εσόδων. Μακροπρόθεσμα, ο κίνδυνος ρευστότητας προσδιορίζεται με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές τη στιγμή σύναψης νέων πιστωτικών διευκολύνσεων ή μισθώσεων και με βάση τις προβλέψεις του προϋπολογισμού. Η Διεύθυνση της Εταιρείας πιστεύει ότι είναι επιτυχής στη διαχείριση της έκθεσης της Εταιρείας στον κίνδυνο ρευστότητας.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

16 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν αναμένει οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον.

Αποτελέσματα

17 Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στην σελίδα 121. Έχοντας αξιολογήσει τόσο τη διαθεσιμότητα κερδών προς διανομή όσο και τη ρευστότητα της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος.

Μετοχικό κεφάλαιο

18 Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Διοικητικό Συμβούλιο

19 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.

20 Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι εκ περιτροπής απερχόμενοι κ. Γιώργος Μ Λεπτός καθώς και οι μη εκτελεστικοί Σύμβουλοι κ.κ. Πέτρος Μιχαηλίδης και Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου αποχωρούν στην επόμενη Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

21 Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

22 Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει υιοθετήσει τις πρόνοιες του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται να υιοθετήσει τις πρόνοιες αυτού λόγω του ότι η τίτλοι της διαπραγματεύονται στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Ο κύριος λόγος μη υιοθέτησης είναι ότι το κόστος πιθανής εφαρμογής των προνοιών του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης θα ήταν δυσανάλογο με τα προσδοκώμενα οφέλη από την εφαρμογή του.

23 Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά μέσω επαρκών διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνου για τη σύνταξη, ετοιμασία και κατάρτιση της περιοδικής πληροφόρησης η οποία απαιτείται για εισηγμένες εταιρείες. Ο υπεύθυνος για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι ο οικονομικός διευθυντής.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

24 Η χρηματοοικονομική πληροφόρηση από διάφορες εταιρείες του Συγκροτήματος προς την κεντρική μονάδα εποπτεύεται σε συνεχή βάση και έχουν θεσπιστεί διαδικασίες για τον έλεγχο αυτής της πληροφόρησης. Έχουν επίσης θεσπιστεί διαδικασίες για να εξασφαλιστεί ότι τυχόν σφάλματα κοινοποιούνται και διορθώνονται από τις εταιρείες του Συγκροτήματος. Η μηνιαία χρηματοοικονομική πληροφόρηση από τις αντίστοιχες εταιρείες αναλύεται και παρακολουθείται από το κεντρικό τμήμα προκειμένου να εκτιμηθούν οι οικονομικές και λειτουργικές επιδόσεις καθώς και να εντοπιστούν τυχόν αδυναμίες στην εσωτερική αναφορά και τυχόν μη συμμόρφωση με τις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

25 Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου όπως ορίζεται στον περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμο του 2009 και 2016. Σύμφωνα με το Άρθρο 46 του νόμου αυτού η Εταιρεία έχει αναθέσει την εκτέλεση των καθηκόντων της Επιτροπής Ελέγχου στο Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο.

26 Ο διορισμός και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται στην Ετήσια Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις πρόνοιες του Καταστατικού της Εταιρείας. Το Καταστατικό της Εταιρείας προνοεί ότι το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσία να διορίζει, σε οποιοδήποτε χρόνο, οποιοδήποτε πρόσωπο ως Σύμβουλο και πρόσωπο που διορίζεται με αυτό τον τρόπο θα κατέχει τη θέση του μέχρι την αμέσως επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

27 Το Καταστατικό της Εταιρείας τροποποιείται κατόπιν έγκρισης ειδικού ψηφίσματος σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους με ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

28 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατόπιν έγκρισης των μετόχων της Εταιρείας μπορεί να προβεί σε έκδοση ή επαναγορά μετοχών της Εταιρείας. Η έκδοση οποιωνδήποτε νέων μετοχών υπόκειται περαιτέρω στις πρόνοιες του Καταστατικού Εγγράφου της Εταιρείας, την ισχύουσα νομοθεσία και στην αρχή ίσης μεταχείρισης των υφιστάμενων μετόχων.

29 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 9 μέλη και συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου αφορούν την έγκριση του στρατηγικού πλάνου του Συγκροτήματος και την εποπτεία υλοποίησης του. Οι αρμοδιότητες για θέματα καθημερινής φύσεως έχουν ανατεθεί στους Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Συμμετοχή Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

30 Το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχει κάθε Σύμβουλος, η σύζυγος και τα τέκνα του, καθώς και εταιρείες στις οποίες κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστο 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση, στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και στις 22 Απριλίου 2017, είναι ως εξής:

	Ποσοστό συμμετοχής 22 Απριλίου 2017 %	**Ποσοστό συμμετοχής 31 Δεκεμβρίου 2016 %**
Μιχαήλ Γ. Λεπτός*	63,64	63,64
Γιώργος Μ. Λεπτός**	0,07	0,07
Ταμείο Προνοίας - Vesta Holidays	0,06	0,06
Ταμείο Προνοίας – Leptos Companies	0,06	0,06
Πέτρος Μιχαηλίδης	0,05	0,05
Κώστας Πετρίδης	0,05	0,05
Χρίστος Κωνσταντινίδης	0,03	0,03
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	0,01	-
Άννα Παπαντωνίου	-	-
Στέλιος Σιβιτανίδης	-	-

* Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτού περιλαμβάνει το ποσοστό της Armonia Estates Limited.

** Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Γιώργου Μ. Λεπτού δεν περιλαμβάνεται στο ποσοστό του κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτού.

Μέτοχοι που κατέχουν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

31 Στις 22 Απριλίου 2017, μόνο η εταιρεία Armonia Estates Limited κατείχε πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το ποσοστό συμμετοχής της Armonia Estates Limited στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο 63,43%. Ο κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτός είναι ιδιοκτήτης και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Armonia Estates Limited.

Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

32 Πέραν των συναλλαγών και των υπολοίπων με συνδεδεμένα πρόσωπα που αναφέρονται στη Σημείωση 27 των οικονομικών καταστάσεων δεν υπήρχε οποιαδήποτε άλλη σημαντική σύμβαση με την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2016 στην οποία Σύμβουλοι ή συνδεδεμένα πρόσωπα είχαν ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τα τέκνα, καθώς και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστο 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης επί των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

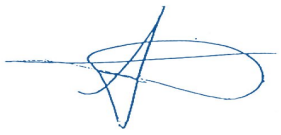
Υποκαταστήματα

34 Η Εταιρεία δεν λειτουργούσε μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Ανεξάρτητοι ελεγκτές

35 Οι Ανεξάρτητοι ελεγκτές, 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



Γιώργος Μ. Λεπτός
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Πάφος, 28 Απριλίου 2017

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση επί του Ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Τι έχουμε ελέγξει

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 122 μέχρι 172 και οι οποίες αποτελούνται από:

- τον ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2016,
- την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή;
- την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή;
- την κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, και
- περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Το χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναφοράς που έχει εφαρμοστεί στην κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) 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 των Έλεγχο των 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.

PricewaterhouseCoopers Ltd, City House, 6 Karaiskakis Street, CY-3032 Limassol, Cyprus
P O Box 53034, CY-3300 Limassol, Cyprus
T: +357 25 - 555 000, F:+357 - 25 555 001, www.pwc.com/cy

PricewaterhouseCoopers Ltd is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Ltd, each member firm of which is a separate legal entity. PricewaterhouseCoopers Ltd is a private company registered in Cyprus (Reg. No. 143594). A list of the company's directors including for individuals the present name and surname, as well as any previous names and for legal entities the corporate name, is kept by the Secretary of the company at its registered office at 3 Themistocles Dervis Street, 1066 Nicosia and appears on the company's web site. Offices in Nicosia, Limassol, Larnaca and Paphos.

Ανεξαρτησία

Είμαστε ανεξάρτητοι από 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 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 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 σχετίζονταν 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 οφειλόμενου σε απάτη.

Επίπεδο συνολικής ουσιαστικότητας: €1.800.000, που αντιπροσωπεύει 0,7% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων.

- Έχουμε ελέγξει τις συνολικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Έχουμε εντοπίσει τα εξής κύρια θέματα ελέγχου (ΚΘΕ):

- Συμφωνία Εκτέλεσης Αναδιάρθρωσης για την αναδιοργάνωση των οφειλόμενων δανείων της Εταιρείας

Επίπεδο Ουσιαστικότητας

Το πεδίο ελέγχου έχει επηρεαστεί από την εφαρμογή του επίπεδου 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 οικονομικών καταστάσεων.

Με βάση την επαγγελματική μας κρίση, διαμορφώσαμε ορισμένα ποσοτικά επίπεδα ουσιαστικότητας, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου συνολικής ουσιαστικότητας των 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	€ 1.800.000
Πως προσδιορίστηκε	0,7% επί των συνολικών περιουσιακών στοιχείων
Αιτιολογικό για το σημείο αναφοράς που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό του επιπέδου ουσιαστικότητας	Έχουμε επιλέξει το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων ως σημείο αναφοράς, διότι κατά την άποψή μας: (α) είναι κατάλληλος ποσοτικός δείκτης ουσιαστικότητας λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας (οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ακινήτων, η ανάπτυξη γης και η κατοχή επενδύσεων), και (β) είναι ένα γενικά αποδεκτό σημείο αναφοράς που χρησιμοποιείται συχνά από τους χρήστες. Επιλέξαμε το 0,7%, το οποίο βρίσκεται εντός του εύρους των αποδεκτών ποσοτικών ορίων ουσιαστικότητας.

Έχουμε συμφωνήσει με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ότι θα επικοινωνήσουμε τα συγκεκριμένα σφάλματα που εντοπίστηκαν κατά τον έλεγχό μας τα οποία είναι πέραν των €90.000 καθώς και σφάλματα κάτω από το ποσό αυτό, τα οποία χρήζουν αναφοράς λόγω ποιοτικών χαρακτηριστικών.

Πως προσαρμόσαμε το πεδίο εφαρμογής του ελέγχου για την Εταιρεία

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ακινήτων, η ανάπτυξη γης και η κατοχή επενδύσεων. Η Εταιρεία ελέγχει, ασκεί κοινό έλεγχο ή ασκεί σημαντική επιρροή σε ένα αριθμό εταιρειών στην Κύπρο και την Ελλάδα.

Έχουμε προσαρμόσει το πεδίο εφαρμογής του ελέγχου και προσδιορίσαμε το είδος και την έκταση των ελεγκτικών διαδικασιών για τα στοιχεία της Εταιρείας, για να διασφαλίσουμε ότι έχουμε διεκπεραιώσει επαρκή εργασία για να παρέχουμε την ελεγκτική γνώμη επί των οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο, λαμβάνοντας υπόψη την δομή της Εταιρείας, την σημαντικότητα και/ή προφίλ κινδύνου των δραστηριοτήτων της, τις λογιστικές διαδικασίες και δικλίδες ελέγχου, και τον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Συμφωνία Εκτέλεσης Ανασχηματισμού με πιστωτικό ίδρυμα για την αναδιάρθρωση των οφειλόμενων δανείων

Κύρια θέματα ελέγχου	**Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου**
Στις 22 Δεκεμβρίου 2015 ο Όμιλος Λεπτός (δηλαδή η Armonia Estates Limited, Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ("Πανδώρα"), Leptos Calypso Hotels Public Limited με τις θυγατρικές τους) σύναψε συμφωνία εκτέλεσης αναδιάρθρωσης (Restructuring Implementation Agreement – "RIA") με τον κύριο τραπεζικό χρηματοδότη του ("Τράπεζα") σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα. Οι πρόνοιες της RIA τέθηκαν σε ισχύ την 29 Μαρτίου 2016 με την ικανοποίηση συγκεκριμένων όρων που τέθηκαν ως προϋποθέσεις (conditions precedent). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει αξιολογήσει τα ακόλουθα: (α) λογιστικό χειρισμό των προνοιών της RIA σχετικά με μεταφορές δανείων και αλλαγές στη δομή του Συγκροτήματος της Εταιρείας (β) αξιολόγηση και υιοθέτηση των σημαντικών λογιστικών υπολογισμών και παραδοχών σχετικά με την εκτέλεση των προνοιών της RIA. (γ) τον φορολογικό χειρισμό των προνοιών της RIA, της φορολογικής αναδιοργάνωσης του Συγκροτήματος της Εταιρείας που συμπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους, και την λήψη φορολογικών γνωματεύσεων σχετικά με αυτούς τους φορολογικούς χειρισμούς. Έχουμε εστιάσει την προσοχή μας σε αυτήν την συμφωνία, λόγω της σημασίας της για την ρευστότητα και την αναπτυξιακή πορεία του Συγκροτήματος της Εταιρείας. *Βλέπε σημειώσεις 4, 15 και 26 στις οικονομικές καταστάσεις.*	Έχουμε εστιάσει τις ελεγκτικές μας διαδικασίες στα ακόλουθα: (α) αξιολόγηση των σημαντικών λογιστικών υπολογισμών και παραδοχών από την Διεύθυνση σχετικά με την RIA. (β) αξιολόγηση των συμφωνιών μεταφοράς δανείων (novation agreements) από/σε συγγενικές εταιρείες και τους νέους όρους αποπληρωμής των εναπομείναντων δανείων. (γ) αξιολόγηση των όρων μεταφοράς περιουσιακών στοιχείων από συγγενικές εταιρείες και τις εκτιμήσεις και παραδοχές του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τις μεταφορές. (δ) αξιολόγηση των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν για τις πιο πάνω συναλλαγές. (ε) αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών και φορολογικών χειρισμών των πιο πάνω συναλλαγών. Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων που έγιναν στη Σημειώσεις 4, 15 και 26 των οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με τις πιο πάνω συναλλαγές.

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σχετικά με τον έλεγχό των 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 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 και των υπεύθυνων για θέματα διακυβέρνησης για τις οικονομικές καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιώντας όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει 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 της Εταιρείας.

Ευθύνες του ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλομένου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά 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 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 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 της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλόλητα 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 της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

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 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 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 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 οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των 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 οικονομικές καταστάσεις.

- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των 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.

Έχουμε εκδώσει ξεχωριστή θέση επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016. Η γνώμη σε εκείνη την έκθεση είναι χωρίς επιφύλαξη.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κ. Πέτρος Χ. Πετράκης.

Πέτρος Χ. Πετράκης
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λεμεσός, 28 Απριλίου 2017

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Πωλήσεις	5	**14.938.972**	13.554.677
Κόστος πωλήσεων		**(6.537.008)**	(10.211.830)
Μικτό κέρδος		**8.401.964**	3.342.847
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης		**(5.988.968)**	(3.446.970)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		**(5.911.324)**	(2.720.817)
Μερίδιο κέρδους από κοινοπραξία	17	**52.729**	1.172.228
Άλλα έσοδα – καθαρά	6	**3.508.180**	4.646.015
Άλλες ζημιές – καθαρές	7	**(443.812)**	(10.000.000)
Ζημιά εργασιών		**(381.231)**	(7.006.697)
Χρηματοδοτικά έξοδα – καθαρά	10	**(4.751.115)**	(10.812.475)
Ζημιά πριν τη φορολογία		**(5.132.346)**	(17.819.172)
Χρέωση φορολογίας	11	**-**	(973.301)
Ζημιά και συνολική ζημιά για το έτος		**(5.132.346)**	(18.792.473)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 126 μέχρι 172 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ισολογισμός
στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	15	**96.634.679**	78.034.163
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	16	**2.746.333**	-
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	19	**791.798**	3.516.131
		100.172.810	81.550.294
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	18	**71.234.745**	70.160.948
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	19	**86.123.650**	89.050.828
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	**2.096.663**	3.313.844
		159.455.058	162.525.620
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**259.627.868**	244.075.914
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	**72.153.985**	72.153.985
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	21	**21.149.101**	21.149.101
Αποθεματικό για τη μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		**365.074**	365.074
Αποθεματικό κοινού ελέγχου	26 (δ)	**53.538.125**	-
Συσσωρευμένες ζημιές		**(26.939.198)**	(21.806.852)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**120.267.087**	71.861.308
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	22	**71.079.364**	89.026.704
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν	24	**3.160.125**	2.465.809
Αναβαλλόμενο κέρδος	15	**17.995.640**	17.995.640
		92.235.129	109.488.153
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	24	**19.114.276**	18.759.750
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν	24	**11.890.639**	2.542.339
Δανεισμός	22	**16.120.737**	41.424.364
		47.125.652	62.726.453
Σύνολο υποχρεώσεων		**139.360.781**	172.214.606
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**259.627.868**	244.075.914

Στις 28 Απριλίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Γιώργος Μ. Λεπτός, Σύμβουλος

Χρίστος Κωνσταντινίδης, Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 126 μέχρι 172 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο [2] €	Αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ [2] €	Αποθεματικό κοινού ελέγχου [2] €	Συσσωρευμένες ζημιές [1] €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	72.153.985	21.149.101	365.074	-	(3.014.379)	90.653.781
Συνολική ζημιά						
Ζημιά για το έτος	-	-	-	-	(18.792.473)	(18.792.473)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015 / 1 Ιανουαρίου 2016	72.153.985	21.149.101	365.074	-	(21.806.852)	71.861.308
Συνολική ζημιά						
Ζημιά για το έτος	-	-	-	-	(5.132.346)	(5.132.346)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες						
Συναλλαγές αναδιάρθρωσης με το Συγκρότημα (Σημ. 26 (δ))	-	-	-	53.538.125	-	53.538.125
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	72.153.985	21.149.101	365.074	53.538.125	(26.939.198)	120.267.087

(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 μέρισμα. 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 στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010, 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για τα 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.

(2) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο, το αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ και το αποθεματικό κοινού ελέγχου δεν είναι διαθέσιμα για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 126 μέχρι 172 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

	Σημ.	**2016** **€**	2015 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημία πριν τη φορολογία		**(5.132.346)**	(17.819.172)
Αναπροσαρμογές για:			
Μερίσματα εισπρακτέα	6	**(712.328)**	(2.481.266)
Διανομές από εξαρτημένες εταιρείες Ελλάδος	6	**(579.670)**	-
Πιστωτικούς τόκους	6	**(1.672.095)**	(2.259.423)
Χρεωστικούς τόκους	10	**5.148.611**	7.788.451
Καθαρό συναλλαγματικό κέρδος/ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	10	**(1.013)**	3.024.024
Κέρδος από ανταλλαγή μετοχών θυγατρικών εταιρειών	7	**(2.310.309)**	-
Απομείωση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	7	**2.754.121**	10.000.000
Απομείωση αποθεμάτων	18	**100.000**	448.655
Απομείωση εισπρακτέων από συγγενικά μέρη	19	**288.232**	-
Κέρδος από εξόφληση δανεισμού	10	**(396.483)**	-
		(2.513.280)	(1.298.731)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα		**(623.798)**	2.049.075
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		**(1.206.144)**	(2.382.778)
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		**934.196**	3.308.218
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν/(προεξοφλήθηκαν)		**10.042.616**	(940.767)
Μετρητά που προήλθαν από εργασίες		**6.633.590**	735.017
Φορολογία που πληρώθηκε		**-**	-
Καθαρά μετρητά από εργασίες		**6.633.590**	735.017
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που εισπράχτηκαν		**2.822.095**	2.259.423
Μερίσματα που εισπράχτηκαν		**712.328**	2.481.266
Προσθήκες/κεφαλαιουχικές εισφορές για επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	15	**-**	(3.543.297)
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		**3.534.423**	1.197.392
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό		**-**	5.816.511
Πληρωμές τραπεζικού δανεισμού		**(5.309.694)**	(5.502.217)
Τόκοι που πληρώθηκαν		**(4.042.330)**	(4.419.768)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(9.352.024)**	(4.105.474)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		**815.989**	(2.173.065)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		**(3.963.872)**	(1.790.807)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	20	**(3.147.883)**	(3.963.872)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 126 μέχρι 172 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες

Χώρα συστάσεως

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο στις 7 Ιουλίου 1982, ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ.113 και τον Οκτώβριο του 1999 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το Σεπτέμβριο του 2000 οι μετοχές της Εταιρείας εισάχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ακινήτων, η ανάπτυξη γης και η κατοχή επενδύσεων.

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

(α) Λειτουργικό περιβάλλον 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 ήρθησαν 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, συμπεριλαμβανομένης της συνέχισης της ύφεσης στη Ρωσία που οφείλεται στην παρατεταμένη μείωση των τιμών του πετρελαίου της ασθενέστερης από την αναμενόμενη ανάπτυξη στην Ευρωζώνη ως αποτέλεσμα της επιδείνωσης των παγκόσμιων οικονομικών συνθηκών, της βραδύτερης ανάπτυξης στο Ηνωμένο Βασίλειο και της αποδυνάμωσης της Στερλίνας ως αποτέλεσμα της αβεβαιότητας σχετικά με το αποτέλεσμα του δημοψηφίσματος για την έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως επίσης και της πολιτικής αβεβαιότητας στην Ευρώπη ενόψει της εξόδου του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση και της προσφυγικής κρίσης.

Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον, θα μπορούσε να επηρεάσει (1) την ικανότητα της Εταιρείας να λάβει νέο δανεισμό ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές της, (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών της Εταιρείας να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα προς την Εταιρεία ποσά, (3) την ικανότητα της Εταιρείας να πωλήσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψει συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων ακινήτων/την ικανότητα της Εταιρείας να έχει ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή/και να προσφέρει τις υπηρεσίες της σε πελάτες, (4) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης της Εταιρείας για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, και (5) την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της ως δρώσα οικονομική μονάδα.

1 Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

(α) Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας (συνέχεια)

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει:

(1) Κατά πόσον οποιεσδήποτε 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 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 της Εταιρείας υπερβαίνει το κόστος κτήσης. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά θα πρέπει να χρεωθεί στο κέρδος ή τη ζημιά για το έτος. 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) Κατά πόσον οποιεσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες που αναγνωρίζονται σε κόστος.

(4) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Στην αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα οι Σύμβουλοι έλαβαν υπόψη τις προθέσεις και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας καθώς επίσης και τις εκτιμήσεις τους για χρηματοοικονομικές ροές από την πώληση ακινήτων. Η Εταιρεία έχει καθαρά περιουσιακά στοιχεία και καθαρά τρέχοντα περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και έχει ήδη έρθει σε συμφωνία με τις τράπεζες που την χρηματοδοτούν για την αναδιάρθρωση των δανείων της. Ενόψει των πιο πάνω και παρόλο που υπέστη καθαρή ζημιά για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι Σύμβουλοι εκτιμούν ότι δεν υπάρχουν παράγοντες που υποδεικνύουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβλέψει 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 της Εταιρείας.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει συμπεράνει ότι δεν χρειάζονται προβλέψεις ή χρεώσεις απομείωσης πέραν αυτών που έχουν ήδη λογιστεί.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας της Εταιρείας και την επέκταση των εργασιών της 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 οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και τους περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμους και Κανονισμούς.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των 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.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει από 1 Ιανουαρίου 2015 την αλλαγή στο ΔΛΠ27 “Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις” για το λογισμό των επενδύσεων σε κοινοπραξίες με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. 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.

Η Εταιρεία ετοίμασε αυτές τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας για συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του περί Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007 της Κύπρου και τις απαιτήσεις του Περί Φορολογίας Νόμου της Κύπρου.

Η Εταιρεία ετοίμασε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Οι χρήστες αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας πρέπει να τις διαβάσουν μαζί με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ώστε να λάβουν ορθή κατανόηση της χρηματοοικονομικής θέσης, της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών της Εταιρείας και των θυγατρικών της.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ

Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της 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.

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.

- ΔΠΧΠ 9 “Χρηματοοικονομικά μέσα: Ταξινόμηση και Αποτίμηση” (εκδόθηκε τον Ιούλιο του 2014 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Τα κύρια στοιχεία του καινούργιου προτύπου είναι:

  (i) Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απαιτείται 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.

  (iv) Οι περισσότερες απαιτήσεις του ΔΛΠ39 για την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μεταφέρθηκαν αμετάβλητες στο ΔΠΧΠ 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

(v) Το ΔΠΧΠ 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 στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του νέου προτύπου στις οικονομικές της καταστάσεις.

- ΔΠΧΠ15, Εισόδημα από Συμβάσεις με Πελάτες (εκδόθηκε στις 28 Μαΐου 2014 και 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

- ΔΠΧΠ 16, Μισθώσεις (εκδόθηκε στις 13 Ιανουαρίου 2016 και ισχύει για περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)*. Το νέο πρότυπο καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, τη μέτρηση, την παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων. Όλες οι μισθώσεις έχουν ως αποτέλεσμα ο μισθωτής να αποκτά το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου κατά την έναρξη της μίσθωσης και, αν οι πληρωμές μισθωμάτων γίνονται με το πέρασμα του χρόνου, να αποκτά και τη χρηματοδότηση. Κατά συνέπεια, το ΔΠΧΠ 16 απαλείφει την κατάταξη των μισθώσεων ως λειτουργικές λειτουργικές μισθώσεις ή χρηματοδοτικές μισθώσεις όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 17 και, αντ 'αυτού, εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό μισθωτικό μοντέλο. Οι μισθωτές θα πρέπει να αναγνωρίσουν: (α) περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας; και (β) τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων μίσθωσης ξεχωριστά από τόκους από τις υποχρεώσεις της μίσθωσης στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Το ΔΠΧΠ 16 μεταφέρει προωθήσει ουσιαστικά οι λογιστικές εκμισθωτή απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Κατά συνέπεια, ένας εκμισθωτής συνεχίζει να ταξινομεί μισθώσεις ως λειτουργικές μισθώσεις ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να λογοδοτεί για τα δύο αυτά είδη των μισθώσεων με διαφορετικό τρόπο. Η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (εκδόθηκε στις 12 Απριλίου 2016 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)*. Οι τροποποιήσεις δεν αλλάζουν τις βασικές αρχές του Πρότυπου αλλά διευκρινίζουν με πιο τρόπο θα πρέπει να εφαρμόζονται οι αρχές αυτές. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς να προσδιοριστεί μια υποχρέωση απόδοσης (την υπόσχεση να μεταφέρει ένα αγαθό ή μια υπηρεσία σε έναν πελάτη) σε σύμβαση, πώς να καθοριστεί εάν μια εταιρεία είναι εντολέας (ο πάροχος ενός αγαθού ή υπηρεσίας), ή ένας εντολοδόχος (υπεύθυνος για τη διευθέτηση της παροχής του αγαθού ή της υπηρεσίας) και πώς να καθοριστεί εάν τα έσοδα από τη χορήγηση μιας άδειας θα πρέπει να αναγνωρίζονται σε ένα χρονικό σημείο ή με την πάροδο του χρόνου. Εκτός από τις διευκρινίσεις, οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν δύο επιπλέον ελαφρύνσεις για τη μείωση του κόστους και της πολυπλοκότητας για μια εταιρεία όταν εφαρμόζει για πρώτη φορά το νέο Πρότυπο. Η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Πρωτοβουλία Γνωστοποίησης - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 (εκδόθηκε στις 29 Ιανουαρίου 2016 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)*. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 7 θα απαιτούν τη δημοσιοποίηση της συμφιλίωσης των κινήσεων στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

- Μεταβιβάσεις Επενδύσεων σε Ακίνητα - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 (εκδόθηκε στις 8 Δεκεμβρίου 2016 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)*. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις σχετικά με τις μεταφορές προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα για τα ακίνητα υπό κατασκευή. Πριν από αυτές τις τροποποιήσεις, δεν υπήρχε συγκεκριμένη καθοδήγηση για τις μεταφορές σε, ή από, επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή στο ΔΛΠ 40. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι δεν υπήρχε πρόθεση να απαγορεύσει τις μεταφορές ενός ακινήτου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, που είχε ταξινομηθεί προηγουμένως ως απόθεμα, στις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν υπάρχει μια εμφανής αλλαγή στη χρήση. Το ΔΛΠ 40 έχει τροποποιηθεί για να ενισχύσει την αρχή των μεταβιβάσεων σε, ή από, τις επενδύσεις σε ακίνητα στο ΔΛΠ 40 για να καθορίσει ότι μια μεταφορά σε, ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να γίνει μόνο όταν έχει υπάρξει μια αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, και μια τέτοια αλλαγή στη χρήση συνεπάγει και την αξιολόγηση του κατά πόσον το ακίνητο πληροί τα κριτήρια μιας επένδυσης σε ακίνητα. Μια τέτοια αλλαγή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από αποδεικτικά στοιχεία. Η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

** Δηλώνει πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.*

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα αποτελείται από την δίκαιη αξία πώλησης για ακίνητα και υπηρεσίες μετά την αφαίρεση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, επιστροφών και εκπτώσεων.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα εισοδήματα όταν το ποσό του εισοδήματος μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα, είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν προς την οντότητα και όταν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια για κάθε μία εκ των εργασιών της Εταιρείας όπως αναφέρεται πιο κάτω. Η Εταιρεία βασίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά αποτελέσματα, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και των χαρακτηριστικών κάθε διευθέτησης. Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

Πωλήσεις έτοιμων ακινήτων αναγνωρίζονται με την παράδοση. Πωλήσεις ακινήτων υπό κατασκευή αναγνωρίζονται με την συμπλήρωση και παράδοση. Αυτό γίνεται συνήθως όταν η Εταιρεία έχει παραδώσει τα ακίνητα στον πελάτη, ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα ακίνητα και η αποπληρωμή των σχετικών εισπρακτέων ποσών είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

(ii) Πιστωτικοί τόκοι

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

(iii) Έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων υπηρεσιών

Τα έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων υπηρεσιών αναγνωρίζονται στην λογιστική περίοδο που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στο στάδιο συμπλήρωσης της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(iv) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα και διανομές από εξαρτημένες εταιρείες αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας να εισπράξει και αναγνωρίζονται στα “άλλα έσοδα”. Ωστόσο ως συνέπεια η επένδυση μπορεί να χρειαστεί να ελεγχθεί για ενδεχόμενη απομείωση.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Η Εταιρεία και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα η Εταιρεία λειτουργεί ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, τα περιουσιακά στοιχεία του οποίου τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και την Εταιρεία. Οι συνεισφορές της Εταιρείας αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Η Εταιρεία δεν έχει επιπρόσθετες υποχρεώσεις αφού πληρωθούν οι συνεισφορές.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Παροχές τερματισμού εργοδότησης

Οι παροχές τερματισμού εργοδότησης καθίστανται πληρωτέες όταν η εργοδότηση τερματίζεται από την Εταιρεία πριν από την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας υπάλληλος αποδέχεται εθελούσια έξοδο με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνώρισε παροχές τερματισμού εργοδότησης κατά την προγενέστερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών, και (β) όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει το κόστος για μια αναδιάρθρωση που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ37, η οποία περιλαμβάνει την καταβολή παροχών τερματισμού εργοδότησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Τα ωφελήματα που καθίστανται πληρωτέα πέραν των 12 μηνών μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

(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.

Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που σχετίζονται με δανεισμό παρουσιάζονται στις κερδοζημιές εντός των “χρηματοδοτικών εξόδων”.

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων εκτός στην έκταση όπου 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 δραστηριοποιείται και δημιουργεί 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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 το σχετικό αναβαλλόμενο φορολογικό περιουσιακό στοιχείο εκποιηθεί ή όταν η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται 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 όπου υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι αυτές οι εταιρείες και οι οντότητες (περιλαμβανομένου οντότητες ειδικού σκοπού) στις οποίες η Εταιρεία, άμεσα ή έμμεσα, κατέχει μερίδιο που υπερβαίνει το 50% στα δικαιώματα ψήφου ή έχει την εξουσία να ασκεί έλεγχο στις οικονομικές και επιχειρηματικές πολιτικές με σκοπό να αποκτήσει οικονομικά οφέλη. Κατά την αξιολόγηση κατά πόσο η Εταιρεία ασκεί έλεγχο σε μια οντότητα, λαμβάνεται υπόψη η ύπαρξη και η επίδραση πιθανών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι εξασκήσιμα ή μετατρέψιμα. 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι όλες οι οντότητες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή αλλά δεν ελέγχει και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου αλλά τις οποίες δεν ελέγχει.

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.

Όταν η Εταιρεία σταματήσει να έχει τον έλεγχο σε μια οντότητα άλλα η Εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου, οποιοδήποτε συμφέρον που συνεχίζει να κατέχει η Εταιρεία στην οντότητα μεταφέρεται την ημερομηνία που χάνεται ο έλεγχος με βάση τη λογιστική του αξία στις συνδεδεμένες εταιρείες.

Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις πρόνοιες του ΔΠΧΠ 11 στις επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις. Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 11, οι επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις, κατατάσσονται είτε ως κοινές επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, ανάλογα με τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις κάθε επενδυτή παρά με τη νομική μορφή τους. Οι κοινές επιχειρήσεις προκύπτουν όταν ο διαχειριστής μιας κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αφορούν τη διευθέτηση και, επομένως, λογίζει το συμφέρον του στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα. Οι κοινοπραξίες προκύπτουν όταν ο διαχειριστής της κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχειά της διευθέτησης και ως εκ τούτου λογίζει το συμφέρον του με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η αναλογική ενοποίηση των κοινοπραξιών δεν επιτρέπεται πλέον.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, τα δικαιώματα σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος το οποίο προσαρμόζεται μετέπειτα για να αναγνωριστεί το μερίδιο της Εταιρείας στο κέρδος ή τη ζημία και στα άλλα συνολικά εισοδήματα της κοινοπραξίας. Όταν το μερίδιο της Εταιρείας στο κέρδος ή τη ζημία και στα άλλα συνολικά εισοδήματα ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στην κοινοπραξία, (η οποία περιλαμβάνει κάθε μακροπρόθεσμη συμμετοχή η οποία στην ουσία, είναι μέρος της καθαρής επένδυσης της Εταιρείας στις κοινοπραξίες), η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημίες, εκτός εάν προέκυψαν υποχρεώσεις ή έγιναν πληρωμές εκ μέρους της κοινοπραξίας.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές σε συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της κοινής επιχείρησης απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στην κοινή επιχείρηση.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις (συνέχεια)

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της κοινοπραξίας απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στην κοινοπραξία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημίες επίσης απαλείφονται, εκτός αν η συναλλαγή φανερώνει απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρθηκε. Όπου χρειάζεται, οι λογιστικές πολιτικές της κοινοπραξίας έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία. Κέρδη και ζημίες κατανομής που προκύπτουν από κοινοπραξίες αναγνωρίζονται στις κερδοζημίες.

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.

Οι αποσβέσεις για 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:

	%
Εξοπλισμός γραφείου	10

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 στην αξία του περιουσιακού στοιχείου ή ανάλογα αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, μόνο όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία 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 στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) – καθαρά” στις κερδοζημιές.

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. 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 πωλήσεως 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 ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Μισθώσεις

Μισθώσεις όπου σημαντικό μέρος των κινδύνων και ανταμοιβών της ιδιοκτησίας παραμένουν με τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Πληρωμές που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις (μετά την αφαίρεση κινήτρων που εισπράχθηκαν από τον εκμισθωτή) χρεώνονται στις κερδοζημιές σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο στο διάστημα της περιόδου μίσθωσης.

Αποθέματα

Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους έτοιμων ακινήτων και ημιτελών εργασιών περιλαμβάνει πρώτες ύλες, άμεσα εργατικά, άλλα άμεσα έξοδα, σχετιζόμενες με την κατασκευή δαπάνες και τόκους που κεφαλαιοποιήθηκαν. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και οι υπολογιζόμενες δαπάνες που χρειάζονται για να πραγματοποιηθεί η πώληση.

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 είσπραξη 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα (συνέχεια)

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 δεν θα είναι σε θέση να εισπράξει 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 (περισσότερες από 90 μέρες καθυστέρηση) θεωρούνται ενδείξεις ότι το εμπορικό εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του εισπρακτέου 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, στα 'έξοδα διοικητικής λειτουργίας'. Όταν ένα εμπορικό εισπρακτέο είναι επισφαλές, διαγράφεται έναντι του λογαριασμού πρόβλεψης για εμπορικά εισπρακτέα. Επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται έναντι των 'εξόδων διοικητικής λειτουργίας' στις κερδοζημιές.

Προπληρωμές

Οι χρεώσεις για προώθηση πωλήσεων αναγνωρίζονται αρχικά στις προπληρωμές. Ακολούθως μεταφέρονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων με την αναγνώριση των πωλήσεων που αφορούν.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον κόστα 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.

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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συναλλαγές με μετόχους/θυγατρικές εταιρείες

Η Εταιρεία προβαίνει σε συναλλαγές με μετόχους και θυγατρικές εταιρείες. Όταν συνάδει με την φύση της συναλλαγής, η λογιστική πολιτική της Εταιρείας είναι να λογίζει αυτές τις συναλλαγές με βάση την τιμή της συναλλαγής και να αναγνωρίζει (α) οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές από συναλλαγές με μετόχους και άλλες οντότητες που βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο από το τελικό μέτοχο, απευθείας στα ίδια κεφάλαια και να θεωρεί αυτές τις συναλλαγές ως επιπλέων συνεισφορά κεφαλαίου ή ως πληρωμή μερισμάτων; και (β) οποιεσδήποτε ζημιές από συναλλαγές με θυγατρικές εταιρείες ως κόστος επένδυσης σε θυγατρικές εταιρείες. Παρόμοιες συναλλαγές με άλλα μέρη, πέρα από μετόχους ή θυγατρικές εταιρείες, αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση”.

Κέρδη σε σχέση με αναδιοργάνωση που έχει αρχίσει από τον μέτοχο αναγνωρίζονται στα αποθεματικά.

Κέρδη/ζημιές σχετικά με πώληση μεριδίου σε θυγατρικές εταιρείες δεν αναγνωρίζονται εκτός όταν όλες οι συνθήκες που αφορούν την πώληση έχουν εκπληρωθεί.

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 κόστα 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 και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

Τα κόστα δανεισμού αποτελούν τόκο και άλλα έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται η Εταιρεία 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 μια προσαρμογή στους χρεωστικούς τόκους.

Τα κόστα 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, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανόν ότι θα επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και τα κόστα μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα. Στην κατάσταση ταμειακών ροών τα κόστα δανεισμού που κεφαλαιοποιούνται σε αποθέματα και τα ακίνητα περιλαμβάνονται στους τόκους που πληρώθηκαν στις ροές μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες και δεν προσθέτονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου που αφορούν.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Δανεισμός (συνέχεια)

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

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως άλλα έσοδα ή χρηματοοικονομικά έξοδα.

Μια ουσιώδης τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής λογίζεται ως τερματισμός της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Κάθε κέρδος ή ζημιά από τον τερματισμό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός όταν προκύπτει ως αποτέλεσμα συναλλαγών με μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι, όταν αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Οι όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί, αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τελών που καταβλήθηκαν μετά την αφαίρεση τυχόν αμοιβών που εισπράχθηκαν και προεξοφλήθηκαν με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση. Τυχόν κόστος ή τέλη που προέκυψαν αναγνωρίζονται ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας κατά τον τερματισμό.

Εμπορικοί πιστωτές

Οι εμπορικοί πιστωτές είναι υποχρεώσεις για πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας, 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 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.

Προπληρωμές

Οι χρεώσεις για προώθηση πωλήσεων αναγνωρίζονται αρχικά στις προπληρωμές. Ακολούθως μεταφέρονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων με την αναγνώριση των πωλήσεων που αφορούν.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει 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.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις είναι συμβόλαια που απαιτούν όπως η Εταιρεία προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για αποζημίωση του κατόχου της εγγύησης για τη ζημιά 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. Το ποσό αυτό αποσβένεται σε σταθερή βάση στο διάστημα της ζωής της εγγύησης. Για τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που παρέχονται προς συγγενικά μέρη, εκτός από τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας, η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων και της αμοιβής που εισπράχθηκε λογίζεται ως έξοδο. Για τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που παρέχονται σε άμεσες και έμμεσες θυγατρικές η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων και της αμοιβής που εισπράχθηκε λογίζεται ως συνεισφορά και αναγνωρίζεται ως κόστος της επένδυσης.
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 την ημερομηνία του ισολογισμού. Οποιαδήποτε αύξηση στην υποχρέωση που σχετίζεται με τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις αναγνωρίζεται στο λογαριασμό κερδοζημιών στα «άλλα κέρδη / (ζημιές) - καθαρά».

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις στην τράπεζα με αρχική ημερομηνία λήξης λιγότερο από τρεις μήνες από τα οποία εξαιρούνται τα δεσμευμένα μετρητά και τραπεζικά παρατραβήγματα. Στον ισολογισμό τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι εργασίες της Εταιρείας την εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία και κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Κίνδυνος αγοράς**

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

Η Εταιρεία έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που φέρουν τόκο (κυρίως εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικές εταιρείες, μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό). Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές από τα υπόλοιπα με εμπορικούς χρεώστες, μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό που φέρουν τόκο στο κυμαινόμενο επιτόκιο της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές προέρχεται κυρίως από δανεισμό.

Επιπλέον, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο που αφορά την δίκαιη αξία λόγω διακυμάνσεων στην αγοραία αξία των υπολοίπων με συγγενικά μέρη με σταθερό επιτόκιο. Παρ'όλα αυτά οποιαδήποτε πιθανή αλλαγή στα επιτόκια αγοράς, δεν θα έχει επίδραση τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων με σταθερό επιτόκιο και έτσι ούτε στη ζημία της Εταιρείας μετά τη φορολογία ή στα ίδια κεφάλαια καθώς αυτά τα στοιχεία λογίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2015: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €474.977 ψηλότερη/χαμηλότερη (2015: €603.063) κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

- **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εμπορικούς χρεώστες και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη.

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Αυτές οι πολιτικές επιτρέπουν στην Εταιρεία να μειώσει τον πιστωτικό κίνδυνο του σημαντικά. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα κατατίθεται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Βλέπε Σημείωση 13 για περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών με την εξαίρεση δανεισμού ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Οι μελλοντικοί τόκοι του δανεισμού που συμπεριλαμβάνονται στον πιο κάτω πίνακα ανέρχονται σε €14.388.835 (2015: €17.719.979).

	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2016					
Δανεισμός	14.500.284	16.467.939	43.942.416	21.433.751	96.344.390
Τραπεζικά παρατραβήγματα	5.244.546	-	-	-	5.244.546
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	7.630.263	-	-	-	7.630.263
Εταιρείες του συγκροτήματος	11.306.013	-	-	-	11.306.013
	38.681.106	**16.467.939**	**43.942.416**	**21.433.751**	**120.525.212**
Εγγυήσεις (Σημ. 25)	15.627.982	-	-	-	15.627.982
	54.309.088	**16.467.939**	**43.942.416**	**21.433.751**	**136.153.194**

	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015					
Δανεισμός	38.735.621	27.910.295	45.173.892	29.071.523	140.891.331
Τραπεζικά παρατραβήγματα	7.277.716	-	-	-	7.277.716
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	5.027.632	-	-	-	5.027.632
Εταιρείες του συγκροτήματος	13.602.118	-	-	-	13.602.118
	64.643.087	**27.910.295**	**45.173.892**	**29.071.523**	**166.798.797**
Εγγυήσεις (Σημ. 25)	34.557.358	-	-	-	34.557.358
	99.200.445	**27.910.295**	**45.173.892**	**29.071.523**	**201.356.155**

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα λειτουργική μονάδα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα της Εταιρείας και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί 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.

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 ήταν ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 22)	**87.200.101**	130.451.068
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ.20)	**(2.096.663)**	(3.313.844)
Καθαρός δανεισμός	**85.103.438**	127.137.224
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**120.267.087**	71.861.308
Συνολικό κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	**205.370.525**	198.998.532
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	**41%**	64%

Η μείωση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων κατά το 2016 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της μείωσης του συνολικού δανεισμού και την αύξηση των ιδίων κεφαλαίων που προέκυψε από την αναδιοργάνωση του Συγκροτήματος (Σημ. 26).

(iii) Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που υπόκεινται σε συμψηφισμό, επιβλητή κύρια συμφωνία συμψηφισμού ή οποιεσδήποτε παρόμοιες συμφωνίες.

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.

(α) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Δεν υπάρχουν υπολογισμοί και παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδες αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος.

(β) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

- **Απομείωση επενδύσεων σε/και εισπρακτέων από εξαρτημένες εταιρείες**

Η Εταιρεία ακολουθεί τις οδηγίες του ΔΛΠ 36 “Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων” και του ΔΛΠ 39 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση” για να καθορίσει εάν οι επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες και τα εισπρακτέα από τις εξαρτημένες εταιρείες έχουν απομειωθεί. Η Εταιρεία εξετάζει τη λογιστική αξία για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία έλεγξε κατά πόσο οι επενδύσεις σε και τα εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες έχουν υποστεί απομείωση, σύμφωνα με την λογιστική πολιτική που αναφέρεται στη Σημείωση 2. Τα ανακτήσιμα ποσά έχουν συγκριθεί με τη λογιστική αξία των επενδύσεων και των εισπρακτέων στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

Με βάση την πιο πάνω αξιολόγηση, τα ανακτήσιμα ποσά έχουν συγκριθεί με τη λογιστική αξία των επενδύσεων και των εισπρακτέων στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και η Εταιρεία αναγνώρισε χρέωση απομείωσης για τις επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €2.754.121 (2015: €10.000.000) (Σημ. 15) και στα υπόλοιπα με θυγατρικές εταιρείες ύψους €288.232 (Σημ. 19). Οι κύριες υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την P.P. Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited ήταν η αύξηση στα εισοδήματα και το προεξοφλητικό επιτόκιο.

Ο υπολογισμός των ανακτήσιμων ποσών απαιτεί εκτιμήσεις σχετικά με προβλέψεις των μελλοντικών εσόδων και εξόδων που γίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι προβλέψεις αυτές είναι αβέβαιες, αφού απαιτούν υποθέσεις για τις μελλοντικές πωλήσεις και για τις μελλοντικές συνθήκες αγοράς. Σημαντικές και απρόβλεπτες μεταβολές αυτών των εκτιμήσεων θα μπορούσε να οδηγήσει σε πρόβλεψη για πρόσθετη απομείωση σε μελλοντική περίοδο.

- **Συναλλαγές που προέκυψαν από την αναδιοργάνωση του Συγκροτήματος**

Στις 29 Μαρτίου 2016, η Εταιρεία μετέφερε στην Medihealth Medical Services Limited (“Medihealth”) το 66,67% των μετοχών που κατείχε στην Paphos Plantations (S.M.K) Limited (''PPL'') και μετέφερε στην Medihealth Medical Services Limited (“Medihealth”) οφειλόμενο στην PPL ύψους €66.700.000 έναντι δύο μετοχών στην Medihealth (Σημ. 26 (δ)). Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι αυτή η συναλλαγή αποτελεί μέρος της αναδιοργάνωσης του Συγκροτήματος πάνω στο οποίο δεν έχει καμιά επίδραση. Ως αποτέλεσμα η Εταιρεία αναγνώρισε την διαφορά μεταξύ του οφειλόμενου ποσού στην PPL το οποίο μεταφέρθηκε στην Medihealth και της καθαρής λογιστικής αξίας της επένδυσης στην PPL, ύψους €53.538.125 στο αποθεματικό αναδιάρθρωσης (Σημ. 26).

5 Πωλήσεις

	2016	2015
	€	€
Πωλήσεις ακινήτων	**8.512.725**	11.555.834
Επαναπωλήσεις ακινήτων	**1.652.000**	1.998.843
Έσοδα από προώθηση πωλήσεων	**4.774.247**	-
	14.938.972	13.554.677

6 Άλλα έσοδα

	2016	2015
	€	€
Πιστωτικοί τόκοι:		
Τραπεζικά υπόλοιπα	**44.722**	18.001
Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (Σημ. 27 (iv))	**2.600.870**	1.937.645
Χρεώστες	**176.503**	303.777
Αντιστροφή πιστωτικών τόκων προηγούμενων χρήσεων	**(1.150.000)**	-
Σύνολο πιστωτικών τόκων	**1.672.095**	2.259.423
Πιστωτικά μερίσματα (Σημ. 27 (iv))	**712.328**	2.481.266
Διανομές από εξαρτημένες εταιρείες Ελλάδος (Σημ. 27 (iv))	**579.670**	-
Φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας που εισπράχτηκε από πελάτες	**-**	13.730
Άλλα έσοδα/(έξοδα)	**544.087**	(108.404)
	3.508.180	4.646.015

7 Άλλες ζημιές – καθαρές

	2016	2015
	€	€
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες:		
Χρέωση απομείωσης (Σημ. 15)	**(2.754.121)**	(10.000.000)
Κέρδος από ανταλλαγή μετοχών (Σημ. 26 (ε))	**2.310.309**	-
	(443.812)	(10.000.000)

8 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2016	2015
	€	€
Διοικητικές υπηρεσίες (Σημ. 27 (iii))	**3.300.809**	2.198.279
Χρεώσεις διαχείρισης -3% επί των πωλήσεων (Σημ. 27 (i))	**650.147**	475.608
Χρεώσεις διαχείρισης -10% επί των λειτουργικών κερδών (Σημ. 27 (i))	**-**	241.024
Αμοιβή ελεγκτών – νόμιμος ελεγκτής της Εταιρείας	**175.000**	130.000
Πρόβλεψη για απομείωση εμπορικών εισπρακτέων από συγγενική εταιρεία (Σημ. 19)	**288.232**	-
Κόστος αναπτυξιακών έργων και κτιρίων προς πώληση που αναγνωρίστηκε ως έξοδο	**6.437.008**	9.763.175
Κόστος προσωπικού (Σημ. 9)	**470.287**	435.956
Φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας	**14.101**	63.031
Έξοδα διαφήμισης και προώθησης	**5.338.821**	1.600.303
Επαγγελματικά έξοδα	**473.331**	404.183
Τραπεζικές χρεώσεις	**136.268**	158.263
Λοιπά έξοδα	**1.053.294**	461.140
Συνολικό κόστος πωληθέντων αγαθών, πωλήσεων και προώθησης και διοικητικής λειτουργίας	**18.337.298**	15.930.962

Τα επαγγελματικά έξοδα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €71.100 (2015: €121.800) για φορολογικές υπηρεσίες και €22.000 (2015: €88.000) για μη ελεγκτικές υπηρεσίες που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας.

9 Κόστος προσωπικού

	2016	2015
	€	€
Μισθοί	**428.943**	395.932
Κόστος κοινωνικών ασφαλίσεων	**40.448**	39.177
Εισφορές στο Ταμείο Προνοίας	**896**	847
	470.287	435.956
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά τη διάρκεια του έτους	**12**	11

Ο Όμιλος Λεπτός του οποίου η Εταιρεία είναι μέλος έχει ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών που χρηματοδοτείται ξεχωριστά και ετοιμάζει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις από το οποίο οι υπάλληλοι δικαιούνται πληρωμή ορισμένων ωφελημάτων κατά την αφυπηρέτηση ή πρόωρο τερματισμό των υπηρεσιών τους. Οι συνεισφορές για τους εργατοϋπαλλήλους και τους επιστάτες γίνονται προς το Κεντρικό Ταμείο Προνοίας της κατασκευαστικής βιομηχανίας.

10 Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά

	2016	2015
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικά δάνεια	**4.905.966**	6.892.149
Τραπεζικά παρατραβήγματα	**386.077**	425.561
Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (Σημ. 27 (iv))	**280.082**	462.606
Πιστωτές	**8.095**	8.135
Σύνολο χρεωστικών τόκων	**5.580.220**	7.788.451
Χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν (Σημ. 18)	**(550.000)**	-
	5.030.220	7.788.451
Άλλα χρηματοδοτικά έξοδα	**118.391**	-
Καθαρό συναλλαγματικό (κέρδος)/ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(1.013)**	3.024.024
Κέρδος από εξόφληση δανεισμού (Σημ. 26 (γ))	**(396.483)**	-
	4.751.115	10.812.475

11 Χρέωση φορολογίας

	2016	2015
	€	€
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 23):		
Αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	**-**	973.301
Χρέωση φορολογίας	**-**	973.301

Ο φόρος επί των ζημιών της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Ζημιά πριν τη φορολογία	**(5.132.346)**	(17.819.172)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	**(641.543)**	(2.227.397)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	**403.098**	2.686.333
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	**(512.157)**	(458.936)
Αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	**-**	973.301
Φορολογία επίδρασης φορολογικών ζημιών για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί απαίτηση αναβαλλόμενης φορολογίας	**750.602**	-
Χρέωση φορολογίας	**-**	973.301

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος για την Εταιρεία είναι 12,5%.

Από το φορολογικό έτος 2012, φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να χρησιμοποιηθούν έναντι φορολογικών κερδών.

11 Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

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

Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 15%, αυξημένο σε 17% από την 31 Αυγούστου 2011, αυξημένο σε 20% από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μειωμένο σε 17% από την 1 Ιανουαρίου 2014. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματος που εισπράχτηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά από άλλες εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι της Κύπρου, μπορεί επίσης να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα.

Δεν υπάρχουν φορολογικές επιπτώσεις στα άλλα συνολικά εισοδήματα που περιλαμβάνονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

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

Φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι των φορολογητέων κερδών της ίδιας εταιρείας. Φορολογικές ζημιές του τρέχοντος έτους των εταιρειών του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένες στην Κύπρο, μπορούν να χρησιμοποιηθούν από οποιαδήποτε εταιρεία του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένη στη Κύπρο κατά το ίδιο έτος δεδομένου ότι η ιδιοκτησία ανέρχεται τουλάχιστο στο 75%.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία είχε φορολογικές ζημιές που μεταφέρθηκαν στο ποσό των €18.027.812 (2015: €19.565.863). Αυτές οι ζημιές μπορούν να μεταφερθούν για πέντε χρόνια έναντι μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Οι πιο πάνω φορολογικές ζημιές μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

Έτος που δημιουργήθηκε	**Μεταφέρεται μέχρι:**	**Ποσό (€)**
2013	2018	3.390.772
2014	2019	1.837.815
2015	2020	6.794.407
2016	2021	6.004.818
		18.027.812

12 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

	Δάνεια και εισπρακτέα €
31 Δεκεμβρίου 2016	
Περιουσιακά στοιχεία όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό	
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (εκτός από προπληρωμές)	**83.407.216**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**2.096.663**
Σύνολο	**85.503.879**

	Άλλες χρηματοοικο-νομικές υποχρεώσεις €
Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό	
Δανεισμός	**87.200.101**
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (εκτός από προπληρωμές και υποχρεώσεις που προβλέπονται από τον νόμο)	**18.629.750**
Σύνολο	**149.080.818**

	Δάνεια και εισπρακτέα €
31 Δεκεμβρίου 2015	
Περιουσιακά στοιχεία όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό	
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (εκτός από προπληρωμές)	**90.173.938**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**3.313.844**
Σύνολο	**93.487.782**

	Άλλες χρηματοοικο-νομικές υποχρεώσεις €
Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό	
Δανεισμός	**130.451.068**
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (εκτός από προπληρωμές και υποχρεώσεις που προβλέπονται από τον νόμο)	**18.759.750**
Σύνολο	**149.210.818**

13 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν είναι ούτε ληξιπρόθεσμα 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:

	2016	2015
	€	€
Εμπορικά εισπρακτέα		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	**2.020.818**	220.635
Ομάδα 2	**1.450.153**	6.458.887
Σύνολο εμπορικών εισπρακτέων	**3.470.971**	6.679.522
Άλλα εισπρακτέα		
Ομάδα 3	**71.555.446**	80.659.869
Ομάδα 4	**172.668**	82.891
	71.728.114	80.742.760

	2016	2015
	€	€
Μετρητά στην τράπεζα, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και δεσμευμένα μετρητά [1]		
Caa1	**7.229**	-
Caa2	**330.561**	29.973
Caa3	**79.281**	996.866
Συνεργατικά ιδρύματα	**66.011**	105.582
Χωρίς αξιολόγηση [2]	**5.186.905**	1.878.415
	5.669.987	3.010.836

[1] Το υπόλοιπο του στοιχείου του ισολογισμού 'ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα' είναι μετρητά στο ταμείο.
[2] Μετρητά στις τράπεζες για τις οποίες δεν υπάρχει αξιολόγηση είναι τράπεζες στο λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας.

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

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

Ομάδα 3 – εταιρείες εντός του ομίλου και εταιρείες υπό κοινή διεύθυνση χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 4 – άλλα εισπρακτέα (λιγότερο από 6 μήνες).

Κανένα από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν είναι ούτε ληξιπρόθεσμα ούτε απομειωμένα δεν έχει τύχει επαναδιαπραγμάτευσης το προηγούμενο έτος.

Κανένα από τα εισπρακτέα από συγγενικά μέρη δεν είναι ληξιπρόθεσμο ή απομειωμένο.

14 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Εξοπλισμός γραφείου
	€
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2016	
Κόστος	4.538
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(4.538)
Καθαρή λογιστική αξία	-

15 Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες

	2016	2015
	€	€
Στην αρχή του έτους	**78.034.163**	84.493.489
Προσθήκες [1]	**39.412.056**	3.543.297
Πωλήσεις [2]	**(15.311.086)**	(2.623)
Μεταφορά στις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 16, 26 (ε))	**(2.746.333)**	-
Χρέωση απομείωσης (Σημ. 7)	**(2.754.121)**	(10.000.000)
Στο τέλος του έτους	**96.634.679**	78.034.163

Οι εξαρτημένες εταιρείες της Εταιρείας, οι οποίες είναι όλες εγγεγραμμένες στην Κύπρο εκτός από τις Grecian Sun and Sea Development S.A, Sea View Developments S.A. και Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε. που είναι εγγεγραμμένες στην Ελλάδα, είναι ως εξής:

		% κατοχής μετοχών	
Όνομα	**Κύρια δραστηριότητα**	**2016**	2015
Paphos Plantations (SMK) Limited[2]	Κατοχή επενδύσεων	**66,67**	66,67
Westpark Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**100**	100
Άβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ[2]	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων και επενδύσεις σε κινητές αξίες	**100**	100
Grecian Sun and Sea Development S.A.	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**100**	100
Harbour Shore Estates Limited [1]	Ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων	**51**	51
Linmar (Paphos) Developments Public Limited [4]	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**-**	51
Linmar Touristic Projects Limited [4]	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**51**	51
A Chapides (Estates) Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**100**	100
Sea View Developments S.A.	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	**66,67**	66,67
Nomelizo Trading Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Megabrand Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Racila Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Crestworld Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Ergomakers Ltd	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	**51**	51
Neapolis Academic Enterprises Limited	Παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών	**100**	100
Neapolis Innovation R&D Centre (NIRDC) Limited	Κέντρο έρευνας	**100**	100
Neapolis Healthcare Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Landsum Limited [3]	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
P P. Irrigations & Systems Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Medihealth Medical Services Limited [5]	Κατοχή επενδύσεων	**-**	66,67
Ilatis Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Pandora Kangelli Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Neapolis College Paphos	Αδρανής	**100**	100

[1] Οι προσθήκες του έτους περιλαμβάνουν πληρωμή για την αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών εταιρειών, ύψους €32.000.000 (2015: €3.081.443) χωρίς να επηρεάζει το ποσοστό κατοχής μετοχών, εξαγορά εταιρειών από εταιρείες του Συγκροτήματος ύψους €4.459.518 (2015: €461.854) λόγω της αναδιοργάνωσης του Συγκροτήματος και κεφαλαιουχικές εισφορές σε θυγατρικές εταιρείες ύψους €2.952.538.

[2] Οι πωλήσεις του έτους αφορούν την πώληση θυγατρικών εταιρειών λόγω της αναδιοργάνωσης του Συγκροτήματος (Σημ. 26)

15 Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες (συνέχεια)

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	% κατοχής μετοχών 2016	2015
Εταιρείες που ελέγχονται από τις εξαρτημένες της Εταιρείας			
Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited	Ιατρικό κέντρο	**100**	100
East Med Isotope Limited	Αδρανής	**100**	100
Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Εταιρεία Λίμιτεδ	Κατασκευαστικές εργασίες	**99,99**	99,99
Iasis Medical Centre of Paphos Limited	Ιατρικές υπηρεσίες	**100**	100
Mulia Rocks Limited	Ιδιοκτησία ξενοδοχείου (Πανεπιστήμιο)	**100**	100
Zelima Holdings Limited	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	**100**	100
Refogen Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.	Κατασκευή, ανάπτυξη και διαχείριση ξενοδοχείων	**51**	51
Pandora Kangelli Properties Limited	Ιδιοκτησία γής	**100**	100
Ilatis Properties Limited	Ιδιοκτησία γής	**100**	100
Neapolis Development Properties Limited	Ιδιοκτησία γής	**100**	100
Neapolis Development Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Neapolis Healthcare Properties Limited	Αδρανής	**100**	100
Neapolis Education Properties Limited	Αδρανής	**100**	100
Sunpride Limited	Κατοχή επενδύσεων	**100**	100
Karina Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	**100**	-

(1) Η P.P. Irrigations & Systems Limited κατέχει το 33,33% της εταιρείας Harbour Shore Estates Limited. Το υπόλοιπο ποσοστό συμμετοχής της Harbour Shore Estates Limited, κατέχεται από την Armonia Estates Limited.

(2) Η εξαρτημένη Άβαξ Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ κατέχει το 33,33% των μετοχών της Paphos Plantations (SMK) Limited και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει το 100% της Paphos Plantations (SMK) Limited.

(3) Η εξαρτημένη Landsum Limited κατέχει το 33,33% των μετοχών της Sea View Developments S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει το 100% της Sea View Developments S.A..

(4) Η Εταιρεία μεταβίβασε στην ιθύνουσα εταιρεία το 22,4% της εταιρείας Linmar (Paphos) Developments Public Limited έναντι μεταβίβασης του 49% της εταιρείας Linmar Touristic Projects Limited. Το υπόλοιπο 28,65% της Linmar (Paphos) Developments Limited μεταφέρθηκε στις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 26 (ε)). Το υπόλοιπο 51% της Linmar Touristic Projects Limited το κατέχει η εξαρτημένη εταιρεία Αβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ και ως εκ τούτου η Εταιρεία ελέγχει το 100%.

(5) Η Εταιρεία διαλύθηκε κατά την διάρκεια του έτους (Σημ. 26 (δ)).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση στις επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €2.754.121. Απομείωση ύψους €754.292 οφείλεται στην μείωση του ανακτήσιμου ποσού των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες Grecian Sun and Sea Development S.A. και Sea View Developments S.A. στην Ελλάδα κυρίως ως αποτέλεσμα διαφοροποίησης των προοπτικών ανάπτυξης των περιουσιακών στοιχείων τους και €1.999.829 της εξαρτημένης εταιρείας P.P. Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited στην Κύπρο που οφείλεται στην μείωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εξαρτημένης εταιρείας.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015, η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση στις επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €10.000.000. Απομείωση ύψους €9.000.000 οφείλεται στην μείωση του ανακτήσιμου ποσού των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες στην Ελλάδα κυρίως ως αποτέλεσμα διαφοροποίησης των προοπτικών ανάπτυξης των περιουσιακών στοιχείων τους και απομείωση ύψους €1.000.000 οφείλεται στην μείωση του ανακτήσιμου ποσού της εξαρτημένης εταιρείας Westpark Limited στην Κύπρο που οφείλεται στην διανομή μερισμάτων κατά την διάρκεια του έτους 2015.

15 Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες (συνέχεια)

Στις 2 Ιουλίου 2012, η Εταιρεία μεταβίβασε αποθέματα ύψους €25.986.243 και το σχετικό τραπεζικό δάνειο με τις αντίστοιχες υποθήκες ύψους €16.798.297 στην 100% θυγατρική της εταιρεία Ergomakers Limited για το ποσό των €17.500.000. Επίσης σε αντάλλαγμα για αυτή τη μεταβίβαση και σύμφωνα με την εγκεκριμένη φορολογική αναδιοργάνωση, η Ergomakers Limited έκδωσε στην εταιρεία 1 550 μετοχές με ονομαστική αξία €1,71 υπέρ το άρτιο €11.610,09 η κάθε μία. Στις 3 Σεπτεμβρίου 2012, η 100% θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited, έκδωσε 2 450 μετοχές σε ένα νέο επενδυτή. Ως αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας μειώθηκε από 100% σε 51%. Η δίκαιη αξία της γης που μεταβιβάστηκε εκτιμήθηκε στο ποσό των €52.986.243. Αυτή η συναλλαγή είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία αναβαλλόμενου κέρδους ύψους €17.995.640. Το αναβαλλόμενο κέρδος θα αναγνωριστεί όταν η ενδεχόμενη υποχρέωση, προς τους επενδυτές για την αποπληρωμή της αρχικής επένδυσης τους πλέον 6% τόκους δεν θα ισχύει.

16 Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

	2016 **€**	2015 €
Στην αρχή του έτους	**-**	-
Προσθήκες (Σημ. 26 (ε))	**2.746.333**	-
Στο τέλος του έτους	**2.746.333**	-

Όνομα	**Κύρια δραστηριότητα**	**Χώρα σύστασης**	**2016 % κατοχής μετοχών**	**2015 % κατοχής μετοχών**
Linmar (Paphos) Developments Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	Κύπρος	28,6	-

Το μερίδιο συμμετοχής της Εταιρείας στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας η οποία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και το μερίδιο στα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της είναι τα εξής:

Όνομα	**Περιουσιακά στοιχεία**	**Υποχρεώσεις**	**Πωλήσεις**	**Κέρδος/(ζημιά)**
2016				
Linmar (Paphos) Developments Limited	1.313.213	252.493	-	24.209

Το υπόλοιπο ποσοστό συμμετοχής της Linmar (Paphos) Developments Public Limited κατέχεται από την Armonia Estates Limited.

17 Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις

(α) Συμφωνία με κοινοπραξία

Την 1 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία εισήλθε σε κοινή συμφωνία με την Roseworld Limited και την Heathrow Estates Limited για την σύσταση κοινοπραξίας με έδρα την Κύπρο με το όνομα Sea View Developments, με σκοπό την ανακαίνιση και ανάπτυξη του ακινήτου Eden Beach Hotel Appartments, από ξενοδοχειακή μονάδα σε ξεχωριστές μονάδες προς πώληση (διαμερίσματα).

Με βάση τη συμφωνία, η Roseworld Limited διάθεσε στην κοινοπραξία το ακίνητο προς ανάπτυξης μαζί με την αντίστοιχη υποθήκη για την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης.

Η Εταιρεία και ένα τρίτο μέρος θα συνεισφέρουν στην κοινοπραξία, με δικά τους έξοδα, την εκτέλεση των αρχιτεκτονικών σχεδίων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πολεοδομικών αδειών και την διαχείριση και επίβλεψη του έργου, περιλαμβανομένου της διαφήμισης, προώθησης και είσπραξης των απαιτήσεων.

Τα κέρδη πριν τη φορολογία θα διατίθενται ως ακολούθως: 25% στην Εταιρεία, 25% στη Heathrow Estates Limited και 50% στη Roseworld Limited.

(β) Κοινή επιχείρηση

Κατά την διάρκεια του 2016, η Armonia Estates Limited και η Pandora Investments Public Limited έχουν συνάψει μια κοινή επιχείρηση για την κατασκευή του έργου Adonis Development στην Πάφο.

Το μερίδιο της Εταιρείας στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα της από κοινού επιχείρησης τα οποία συμπεριλαμβάνονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις που ανέρχεται στο 60,64% είναι τα παρακάτω:

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	2016	2015
	€	€
Πωλήσεις	**3.062.074**	-
Κόστος πωλήσεων	**(1.417.476)**	-
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	**(91.862)**	-
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	**(1.129.261)**	-
Κέρδος για το έτος	**423.475**	-

17 Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις (συνέχεια)

(β) Κοινή επιχείρηση (συνέχεια)

Συνοπτικός ισολογισμός

	2016	2015
	€	€
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	**2.716.198**	-
Χρεώστες και προπληρωμές	**5.324.831**	-
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**8.041.029**	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	**883.922**	-
Προπληρωμές που εισπράχτηκαν	**4.848.834**	-
Σύνολο υποχρεώσεων	**5.732.756**	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**2.308.273**	-

18 Αποθέματα

	2016	2015
	€	€
Γη προς πώληση και ανάπτυξη	**41.233.404**	41.233.404
Ημιτελείς εργασίες	**21.096.427**	18.738.990
Κτίρια προς πώληση	**8.904.914**	10.188.554
	71.234.745	70.160.948

Το κόστος των αποθεμάτων που αναγνωρίζεται ως έξοδο και περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων, αντιστοιχεί σε €6.437.008 (2015: €9.763.175) (Σημ. 8).

Χρηματοοικονομικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται στα αποθέματα όταν αρχίσει η ανάπτυξη του ακινήτου. Σε περίπτωση που διακοπεί η ανάπτυξη του ακινήτου, τότε η κεφαλαιοποίηση τόκων αναστέλλεται. Τα χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους ήταν €550.000 (2015: €τίποτε) (Σημ. 10).

Τα αποθέματα παρουσιάζονται σε τιμή κόστους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση ύψους €100.000 (2015: €448.655) σε σχέση με ημιτελείς εργασίες που δεν θα ανακτηθούν.

Γη με λογιστική αξία ύψους €241.396 (2015: €241.396) δεν έχει εγγραφεί ακόμη στο όνομα της εταιρείας.

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα πάνω σε αποθέματα για €103.891.019 (2015: €172.036.048) (Σημ. 22).

18 Αποθέματα (συνέχεια)

Στο ποσό των €103.891.019 συμπεριλαμβάνονται και υποθήκες ύψους €2.810.000 (2015: €10.290.161) προς όφελος των πιο κάτω θυγατρικών εταιρειών:

(i) Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για το ποσό των €μηδέν (2015: €1.725.161) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Εταιρεία Λίμιτεδ (Σημ. 27 (vii)).

(ii) Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €μηδέν (2015: €4.805.000) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας Paphos Plantations (SMK) Limited (Σημ. 27 (vii)).

(iii) Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €2.460.000 (2015: €2.460.000) προς όφελος της συγγενική εταιρείας Crestworld Limited (Σημ. 27 (vii)).

(iv) Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €μηδέν (2015: €1.300.000) προς όφελος των συγγενικών εταιρειών Refogen Limited και Zelima Holdings Limited (Σημ. 27 (vii)).

(v) Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €350.000 (2015: €μηδέν) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας P.P. Iasis Medical Center of Paphos Limited (Σημ. 27 (vii)).

19 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2016	2015
	€	€
Μη κυκλοφορούντα		
Εμπορικά εισπρακτέα	**791.798**	3.516.131
Κυκλοφορούντα		
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	**71.843.678**	80.659.869
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	**(288.232)**	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη – καθαρά (Σημ. 27 (vi))	**71.555.446**	80.659.869
Εμπορικά εισπρακτέα	**7.218.229**	5.915.047
Δεσμευμένα μετρητά	**3.669.076**	-
Προπληρωμές σε συγγενική εταιρεία (Σημ. 27 (x))	**-**	2.000.000
Άλλα εισπρακτέα – τρίτα μέρη	**172.668**	82.891
Προπληρωμές	**3.508.231**	393.021
	86.123.650	89.050.828

Όλα τα μη βραχυπρόθεσμα εισπρακτέα είναι εισπρακτέα εντός πέντε ετών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η λογιστική αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εμπορικά εισπρακτέα ύψους €3.470.971 (2015: €6.679.522) δεν ήταν ληξιπρόθεσμα, ούτε απομειωμένα.

19 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα τα οποία είναι ληξιπρόθεσμα εντός τριών μηνών δεν θεωρούνται να έχουν υποστεί απομείωση. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εμπορικά εισπρακτέα ύψους €3.659.919 (2015: €2.751.656) ήταν ληξιπρόθεσμα αλλά δεν είχαν υποστεί απομείωση. Αυτά αποτελούνται από ένα αριθμό ανεξάρτητων πελατών για τους οποίους δεν υπάρχει πρόσφατο ιστορικό αθέτησης εκπλήρωσης υποχρεώσεων. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των εμπορικών εισπρακτέων έχει ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Πάνω από 3 μήνες	**3.659.919**	2.751.656

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία αναγνώρισε πρόβλεψη για απομείωση εισπρακτέων από συγγενική εταιρεία ύψους €288.232 (2015: €μηδέν) (Σημ. 8).

Οι άλλες ομάδες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων δεν περιλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν υποστεί απομείωση ή είναι ληξιπρόθεσμα.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο την ημερομηνία του ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας εισπρακτέων που αναφέρεται πιο πάνω.

Οι προκαταβολές αφορούν πληρωμές εξόδων που σχετίζονται με προπληρωμές που εισπράχθηκαν (Σημ. 24).

Οι συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με ποσά που οφείλονται από πελάτες είναι περιορισμένες λόγω του μεγάλου αριθμού των πελατών της Εταιρείας και λόγω του ότι ο τίτλος ιδιοκτησίας των ακινήτων που πωλήθηκαν μεταφέρεται στους πελάτες, μόνο με την πλήρη εξόφληση του υπολοίπου. Η ιστορική εμπειρία της Εταιρείας στην είσπραξη εισπρακτέων ποσών είναι εντός των πλαισίων των προβλέψεων που καταχωρήθηκαν στα βιβλία. Λόγω αυτών των παραγόντων, η Διεύθυνση πιστεύει ότι δεν υπάρχει πρόσθετος πιστωτικός κίνδυνος πέραν των ποσών που προβλέφθηκαν για ζημιές από είσπραξη στα εισπρακτέα από πελάτες της Εταιρείας.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, δεσμευμένα μετρητά ύψους €3.669.076 αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν από πελάτες για την αγορά ακινήτων τα οποία είναι δεσμευμένα με βάση συμφωνηθέντες όρους και προϋποθέσεις. Τα μετρητά αναμένονται να ελευθερωθούν κατά τη διάρκεια του 2017 με την ολοκλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων. Τα δεσμευμένα μετρητά δεν συμπεριλαμβάνονται στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Οι εμπορικοί χρεώστες φέρουν τόκο από 7% μέχρι και 9% ετησίως από την ημερομηνία που το ποσό γίνεται πληρωτέο σύμφωνα με τις συμφωνίες πώλησης.

Οι λογιστικές αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων της Εταιρείας αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Ευρώ	**86.915.448**	92.566.959

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2016	2015
	€	€
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	**1.812.845**	3.182.753
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	**283.818**	131.091
	2.096.663	3.313.844

Το πραγματικό επιτόκιο στις βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις ήταν 1,4% (2015: 2%) και αυτές οι καταθέσεις έχουν μέσο όρο λήξης 80 μέρες (2015: 80 μέρες).

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνουν:

	2016	2015
	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**2.096.663**	3.313.844
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 22)	**(5.244.546)**	(7.277.716)
	(3.147.883)	(3.963.872)

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2016	2015
	€	€
Ευρώ	**1.961.704**	3.185.716
Ελβετικά Φράγκα	**134.959**	128.128
	2.096.663	3.313.844

Μη ταμειακές συναλλαγές

Οι κύριες μη ταμειακές συναλλαγές κατά τη διάρκεια του τρέχον έτους ήταν οι συναλλαγές σχετικά με την αναδιοργάνωση του Συγκροτήματος (Σημ. 26).

21 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Σύνηθες μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2015 / 31 Δεκεμβρίου 2015 / 31 Δεκεμβρίου 2016	424 435 205	72.153.985	21.149.101	93.303.086

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 900 000 000 μετοχές (2015: 900 000 000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0,17 σέντ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές που έχουν εκδοθεί σε ονομαστική αξία, έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

22 Δανεισμός

	2016 €	2015 €
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 20)	**5.244.546**	7.277.716
Τραπεζικός δανεισμός	**10.876.191**	34.146.648
	16.120.737	41.424.364
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	**71.079.364**	89.026.704
Σύνολο δανεισμού	**87.200.101**	130.451.068
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού		
Από 1 μέχρι 2 έτη	**13.160.836**	24.465.572
Από 2 μέχρι 5 έτη	**38.286.829**	38.362.431
Μετά από 5 έτη	**19.631.699**	26.198.701
	71.079.364	89.026.704

Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με μηνιαίες, τριμηνιαίες και εξαμηνιαίες δόσεις μέχρι το 2024.

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

(α) Με υποθήκη των αποθεμάτων γης της Εταιρείας ύψους €101.081.019 (2015: €161.745.887) (Σημ. 18).
(β) Με εκχώρηση ασφάλισης πυρός και σεισμού στα υποθηκευμένα αποθέματα της Εταιρείας.
(γ) Με γενική εκχώρηση εισπρακτέων ποσών έναντι συγκεκριμένων συμβολαίων κατασκευής έργων.
(δ) Με υποθήκη των αποθεμάτων της γης θυγατρικών εταιρειών ύψους €32.379.810 (2015: €37.649.811) (Σημ. 27 (viii)).
(ε) Με εταιρικές εγγυήσεις θυγατρικών εταιρειών ύψους €32.000.000 (2015: €15.745.000) (Σημ. 27 (viii)).

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ήταν ως εξής:

	2016 %	2015 %
Τραπεζικός δανεισμός (Ευρώ)	**5,02**	5,10
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Ευρώ)	**5,46**	5,52

Τα τραπεζικά δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα της Εταιρείας είναι διευθετημένα σε κυμαινόμενα επιτόκια. Για δανεισμό σε κυμαινόμενο επιτόκιο τα επιτόκια υπολογίζονται σε τακτά διαστήματα εκθέτοντας την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Η λογιστική αξία των τραπεζικών παρατραβηγμάτων και τραπεζικών δανείων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

22 Δανεισμός (συνέχεια)

Η έκθεση του δανεισμού της Εταιρείας σε αλλαγές στα επιτόκια και οι συμβατικές ημερομηνίες επανατίμησης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι ως εξής:

	2016	2015
	€	€
6 μήνες ή λιγότερο	**87.200.101**	130.451.068

Η Εταιρεία έχει τις πιο κάτω αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις:

	2016	2015
	€	€
Κυμαινόμενο επιτόκιο:		
Λήξη εντός ενός έτους (δανεισμός)	**14.940.489**	14.813.820
Λήξη εντός ενός έτους (τραπεζικά παρατραβήγματα)	**7.801.613**	4.257.465
	22.742.102	19.071.285

Οι διευκολύνσεις που λήγουν εντός ενός έτους είναι ετήσιες διευκολύνσεις που υπόκεινται σε αναθεώρηση σε διαφορετικές ημερομηνίες κατά το 2017.

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

	2016	2015
	€	€
Ευρώ – νόμισμα λειτουργιάς και παρουσίασης	**87.200.101**	130.451.068

23 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις είναι ως εξής:

	Φορολογικές ζημιές	Σύνολο
	€	€
Την 1 Ιανουαρίου 2015	(973.301)	(973.301)
Χρέωση στο λογαριασμό κερδοζημιών (Σημ. 11):		
Απομείωση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	973.301	973.301
Στις 31 Δεκεμβρίου 2015/ 31 Δεκεμβρίου 2016	-	-

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημιές προς μεταφορά αναγνωρίζονται στο βαθμό που το σχετικό φορολογικό όφελος είναι πιθανό να προκύψει. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία είχε φορολογικές ζημιές προς μεταφορά ύψους €18.024.812 (2015: €19.565.863).

24 Εμπορικοί, άλλοι πιστωτές και προπληρωμές που εισπράχτηκαν

	2016	2015
	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		
Ποσά πληρωτέα εντός ενός έτους:		
Εμπορικοί πιστωτές	**3.028.670**	2.323.327
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27 (vi))	**11.306.013**	13.602.118
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	**4.779.593**	2.834.305
Σύνολο εμπορικών και άλλων πιστωτών	**19.114.276**	18.759.750
Προπληρωμές που εισπράχτηκαν		
Ποσό πληρωτέο εντός 12 μηνών	**11.890.639**	2.542.339
Ποσό πληρωτέο πέραν του ενός έτους	**3.160.125**	2.465.809
	15.050.764	5.008.148

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

Στους εμπορικούς πιστωτές περιλαμβάνονται πιστωτές για αγορά γης ύψους €147.191 (2015: €147.191) οι οποίοι φέρουν μέσο ετήσιο τόκο 5,50% (2015: 5,50%). Ο τίτλος ιδιοκτησίας της γης που αγοράστηκε θα μεταφερθεί στο όνομα της Εταιρείας όταν το ανάλογο χρέος εξοφληθεί.

Οι προπληρωμές που εισπράχθηκαν αφορούν ποσά για ακίνητα, το εισόδημα από την πώληση των οποίων μέχρι το τέλος του έτους δεν είχε ακόμη αναγνωριστεί. Το εισόδημα για τις μη βραχυπρόθεσμες προκαταβολές που εισπράχτηκαν αναμένεται να αναγνωριστεί μεταξύ 1 και 2 ετών. Η δίκαιη αξία των μη βραχυπρόθεσμων προπληρωμών είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 το ύψος των συμβολαίων που υπογράφτηκαν για την πώληση ακινήτων που βρίσκονταν υπό κατασκευή και τα οποία δεν περιλήφθηκαν στις πωλήσεις, ανέρχονταν σε €21.516.907 (2015: €8.030.668).

Η δίκαιη αξία βασίζεται στις προεξοφλητικές ροές όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο βασίζεται στο επιτόκιο δανεισμού που οι Σύμβουλοι αναμένουν πως θα ήταν διαθέσιμο στην Εταιρεία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

25 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

(α) Εγγυήσεις

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τραπεζικές εγγυήσεις και εγγυητικών επιστολών σε πελάτες που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της. Αυτές οι εγγυήσεις ανέρχονται σε €627.982 (2015: €1.146.197). Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από αυτές τις τραπεζικές εγγυήσεις.

(β) Εγγυήσεις για δάνεια που παραχωρήθηκαν σε θυγατρικές εταιρείες

Τα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα συγγενικών εταιρειών είναι εξασφαλισμένα πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας για ποσό ύψους €2.810.000 (2015: €10.290.161) (Σημ. 18) και εταιρικές εγγυήσεις της Εταιρείας ύψους €15.000.000 (2015: €23.121.000). Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση δεν ήταν σημαντική και δεν θα προκύψουν οποιεσδήποτε ζημιές από αυτές τις εγγυήσεις.

(γ) Εγγύηση για ενοίκια πληρωτέα σε θυγατρική εταιρεία

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εγγυήσεις σε θυγατρική εταιρεία για ενοίκια πληρωτέα. Η εγγύηση παραμένει σε ισχύ μέχρι τον Οκτώβριο του 2025. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση δεν ήταν σημαντική και δεν θα προκύψουν οποιεσδήποτε ζημιές από αυτές τις εγγυήσεις.

(δ) Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και άλλους έμμεσους φόρους απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις προβλέψεις για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή άλλων έμμεσων φορολογιών.

26 Αναδιοργάνωση Συγκροτήματος (Εταιρεία)

Στις 22 Δεκεμβρίου 2015 ο όμιλος Λεπτός (δηλαδή η Armonia Estates Limited, Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ("Πανδώρα"), Leptos Calypso Hotels Public Limited με τις θυγατρικές τους) σύναψε συμφωνία εκτέλεσης αναδιάρθρωσης (Restructuring Implementation Agreement – "RIA") με τον κύριο τραπεζικό χρηματοδότη του ("Τράπεζα") σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα. Οι πρόνοιες της RIA τέθηκαν σε ισχύ την 29 Μαρτίου 2016 με την ικανοποίηση συγκεκριμένων όρων που τέθηκαν ως προϋποθέσεις (conditions precedent) περιλαμβανομένου και σχεδίου φορολογικής αναδιοργάνωσης του Ομίλου Λεπτός. Τα πιο κάτω έχουν εφαρμοστεί με βάση την RIA:

(α) Μεταφορά υποχρεώσεων θυγατρικών εταιρειών στην Εταιρεία

Οι πιο κάτω εταιρείες, οι οποίες άμεσα ή έμμεσα ανήκουν 100% στην Εταιρεία, μετάφεραν στις 29 Μαρτίου 2016 τις πιο κάτω υποχρεώσεις προς την Τράπεζα στην Εταιρεία έναντι δημιουργίας ενδοεταιρικής οφειλής προς την Εταιρεία αντίστοιχη της μεταφερόμενης οφειλής. Η ανάλυση των υποχρεώσεων που μεταφέρθηκαν ήταν ως εξής:

	€
Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Εταιρεία Λίμιτεδ	2.149.000
P. P. Iasis Medical Center of Paphos (Holdings) Ltd	4.203.944
Megabrand Limited	10.180.160
Mulia Rocks Limited	12.180.659
Refogen Limited	2.579.517
Zelima Holdings Limited	1.576.327
Σύνολο υποχρεώσεων που μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία	**32.869.607**

(β) Μεταφορά υποχρεώσεων από την P.P. Irrigations and Systems Limited στην Εταιρεία

Η Leptos Calypso Hotels Public Ltd ("LCH") μεταβίβασε τα ακόλουθα στην εταιρεία P.P. Irrigations & Systems Limited ("P.P. Irrigation") που ανήκει στην Εταιρεία και σε αντάλλαγμα, η LCH έλαβε μία (1) πλήρως πληρωθείσα συνήθη μετοχή ονομαστικής αξίας €1 στην P.P. Irrigation:

- 100% της εταιρείας Karina Properties Limited για €20 εκατομμύρια,
- 33,33% της εταιρείας Harbour Shore Estates Limited για €10 εκατομμύρια, και
- μετάφερε €30 εκατομμύρια από τις υποχρεώσεις της στην P.P. Irrigation.

Η P.P. Irrigation μετάφερε στις 29 Μαρτίου 2016 τις υφιστάμενες οφειλές της προς την Τράπεζα ύψους €30 εκατομμυρίων στην Εταιρεία και σε αντάλλαγμα η P.P. Irrigation έκδωσε στην Εταιρεία 100.000 (εκατό χιλιάδες) πλήρως πληρωθείσες συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €1 ανά μετοχή υπέρ το άρτιο για €29,90 ανά μετοχή για συνολικό ποσό €30 εκατομμυρίων (Σημ. 15).

26 Αναδιοργάνωση Συγκροτήματος (Εταιρεία) (συνέχεια)

(γ) Μεταφορά υποχρεώσεων από την Εταιρεία στην Paphos Plantations (S.M.K.) Limited

Η Εταιρεία μετάφερε €100 εκατομμύρια από τις υφιστάμενες υποχρεώσεις της προς την Τράπεζα συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που ανέλαβε με βάση τα πιο πάνω, στην Paphos Plantations (S.M.K.) Limited ("PPL"), με αντάλλαγμα τη δημιουργία στην Εταιρεία ισόποσης ενδοεταιρικής οφειλής προς την PPL. Ως αποτέλεσμα της μεταφοράς των τραπεζικών δανείων στην Εταιρεία, πραγματοποιηθέντα κέρδη ύψους €396.483 αναγνωρίστηκαν στα "χρηματοδοτικά έξοδα". Ακολούθως ποσό €33,3 εκατομμυρίων εκ της ενδοεταιρικής πίστωσης των €100 εκατομμυρίων μεταφέρθηκε στην Άβαξ Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ("Άβαξ"), έναντι δημιουργίας ενδοεταιρικής απαίτησης προς την Εταιρεία. Αποτέλεσμα θα είναι ότι η Πανδώρα και η Άβαξ θα οφείλουν €66,7 εκατομμύρια και €33,3 εκατομμύρια αντίστοιχα στην PPL.

(δ) Διάλυση της θυγατρικής εταιρείας Medihealth Medical Services Limited

Η Εταιρεία και η Άβαξ Επενδύσεις Δημόσια Λτδ ('Αβαξ) η οποία ανήκει εξ' ολοκλήρου στην Εταιρεία μετάφεραν στην Medihealth Medical Services Limited ("Medihealth") έναντι έκδοσης δύο και μίας μετοχής αντίστοιχα:

(i) 66,67% και 33,33% αντίστοιχα του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην PPL.

(ii) Ενδοεταιρικές οφειλές προς την PPL ύψους €66,7 εκατομμυρίων και €33,3 εκατομμυρίων αντίστοιχα, με αποτέλεσμα τα πιο πάνω πόσα να είναι πληρωτέα από την Medihealth στην PPL.

Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω συναλλαγών η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στα ίδια κεφάλαια κέρδος ύψους €53.538.125:

	€
Ποσά που μεταφέρθηκαν	66.700.000
Αξία επένδυσης	(13.161.875)
Κέρδος από συναλλαγή που αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια (αποθεματικό κοινού ελέγχου)	53.538.125

Στις 20 Ιουλίου 2016 το Διοικητικό Συμβούλιο προχώρησε στις απαραίτητες διαδικασίες έτσι ώστε η Medihealth να απορροφηθεί από την PPL με την διάλυση της Medihealth χωρίς εκκαθάριση (dissolution without liquidation) συμφώνα με το άρθρο 200(1)(d) του Περι Εταιριών Νόμου. Αυτό θα γίνει με ακύρωση των μετοχών της Medihealth στην PPL και μείωση κεφαλαίου της PPL με ταυτόχρονη έκδοση από την PPL προς την Εταιρεία και την Άβαξ τέτοιου αριθμού μετοχών στο μετοχικό της κεφάλαιο ώστε αυτές να διατηρήσουν αριθμό μετοχών ίσο με το ποσοστό μετοχών που αρχικά κατείχαν στην PPL ήτοι 66,67% και 33,33% αντίστοιχα.

Στις 12 Οκτωβρίου 2016 μετά από έγκριση του δικαστηρίου όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Medihealth μεταφέρθηκαν στην PPL και η επένδυση στην PPL μεταβιβάστηκε στην Εταιρεία (2.533.308 συνήθεις μετοχές, ήτοι το 66,67% του μετοχικού κεφαλαίου) και στην Άβαξ (1.266.692 συνήθεις μετοχές, ήτοι το 33,33% του μετοχικού κεφαλαίου).

26 Αναδιοργάνωση Συγκροτήματος (Εταιρεία) (συνέχεια)

(ε) Ανταλλαγή μετοχών των εταιρειών Linmar Touristic Projects Limited και Linmar (Paphos) Developments Public Limited

Η Εταιρεία μεταβίβασε στην Armonia Estates Limited ("Armonia") 410.935 συνήθεις μετοχές στην Linmar (Paphos) Developments Limited ("LPD"), ήτοι το 22,4% του εκδομένου κεφαλαίου της LPD έναντι μεταβίβασης 79.999 συνήθων μετοχών της Linmar Touristic Projects Limited ("LTP") που συνιστούν το 49% του μετοχικού κεφαλαίου της LTP. Το κόστος ανταλλαγής του 49% του μετοχικού κεφαλαίου της LTP ανέρχεται στα €4.459.518 το οποίο υπολογίστηκε με βάση την δίκαιη αξία των μετοχών της LPD που μεταφέρθηκαν στην Armonia κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Η Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση της πιο πάνω ανταλλαγής μετοχών κατέχει το 28,6% του μετοχικού κεφαλαίου της LDP με αποτέλεσμα η Εταιρεία να σταματήσει να έχει τον έλεγχο της LPD αλλά να ασκεί σημαντική επιρροή στην LPD, με την διαφορά μεταξύ της λογιστική αξίας των μετοχών της LPD που μεταβιβάστηκαν και την δίκαιη αξία των μετοχών της LTP που αποκτήθηκαν να αναγνωρίστηκε στις κερδοζημίες.

Το υπόλοιπο συμφέρον που συνεχίζει να κατέχει η Εταιρεία στην LPD αναγνωρίστηκε στις επενδύσεις με συνδεδεμένες εταιρείες. Η λογιστική αξία στην επένδυση με συνδεδεμένη εταιρεία κατανεμήθηκε με βάση το μετοχικό κεφάλαιο που μεταβιβάστηκε την ημερομηνία που χάθηκε ο έλεγχος.

Το κέρδος από την ανταλλαγή των μετοχών ήταν ως ακολούθως:

	€
Δίκαιη αξία μετοχών στην LTP	4.459.518
Επένδυση στην LPD που ανταλλάχθηκε	(2.149.209)
Κέρδος που προκύπτει από την απώλεια ελέγχου της LPD (Σημ. 7)	2.310.309

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Armonia Estates Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 63,43% των μετοχών της Εταιρείας και καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μέγιστου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική. Η Armonia Estates Limited, που δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης γης, ανήκει εξ' ολοκλήρου στον κ. Μιχαήλ Γ Λεπτό, Πρόεδρο και Διευθύνων Σύμβουλο της Εταιρείας.

Για τους σκοπούς αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα μέρη θεωρούνται συγγενικά αν το ένα μέρος έχει τη ικανότητα να ελέγχει το άλλο μέρος ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις οικονομικές ή λειτουργικές αποφάσεις του άλλους μέρους όπως καθορίζεται από το ΔΛΠ 24 "Γνωστοποιήσεις Συγγενικών μερών". Στον καθορισμό κάθε πιθανής σχέσης συγγενικών μερών, προσοχή δίνεται στην πραγματική υπόσταση της σχέσης και όχι στη νομική της μορφή. Τα συγγενικά μέρη μπορούν να προβούν σε συναλλαγές οι οποίες μπορεί να μην είναι δυνατές μεταξύ μη συγγενικών μερών, και οι συναλλαγές μεταξύ των συγγενικών μερών μπορεί να μην πραγματοποιούνται με τους ίδιους όρους, προϋποθέσεις και ποσά που ισχύουν για τις συναλλαγές με μη συγγενικά μέρη.

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Η Εταιρεία έχει συνάψει την πιο κάτω συμφωνία με την Armonia Estates Limited:

Το Νοέμβριο του 1999 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία διαχείρισης με την Armonia Estates Limited. Με βάση τη συμφωνία αυτή η Armonia Estates Limited θα παρέχει προς την Εταιρεία υπηρεσίες ανάπτυξης, και συντονισμού των εργασιών και δραστηριοτήτων. Για τις υπηρεσίες αυτές η Εταιρεία επιβαρύνεται με ποσό ίσο προς 10% επί των λειτουργικών της κερδών και με ποσό ίσο προς 3% επί των πωλήσεων κάθε έτους.

Οι εταιρείες Armonia Estates Limited και Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ με βάση συμφωνία που υπογράφτηκε το 1999 μεταξύ τους και των άλλων εταιρειών του συγκροτήματος ανέλαβαν από κοινού την διαχείριση του εργατικού δυναμικού του συγκροτήματος. Σκοπός της συμφωνίας αυτής είναι να δημιουργηθεί δεξαμενή εργατικού προσωπικού το οποίο να περιλάβει όλο το προσωπικό. Αναλόγως των αναγκών των εταιρειών το προσωπικό θα διατίθεται στις εταιρείες του συγκροτήματος σε κόστος. Η συμφωνία ανανεώθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2015 και ισχύει μέχρι τις 10 Δεκεμβρίου 2025 με τους ίδιους όρους.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

(i) Αγορές υπηρεσιών

	2016	2015
	€	€
Armonia Estates Limited:		
Χρεώσεις διαχείρισης - 3% επί των πωλήσεων (συμπεριλαμβάνονται στις προπληρωμές) [1]	**1.564.964**	333.797
Χρεώσεις διαχείρισης – 10% επί των λειτουργικών κερδών (συμπεριλαμβάνονται στα έξοδα διοικητικής λειτουργίας)	**-**	241.024
	1.564.964	574.821

Οι πιο πάνω αγορές έγιναν με βάση τη συμφωνία διαχείρισης που υπογράφτηκε με την Armonia Estates Limited.

(1) Οι χρεώσεις προώθησης πωλήσεων, μεταφέρονται σαν έξοδο στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων όταν αναγνωρίζονται οι πωλήσεις με τις οποίες σχετίζονται. Η χρέωση για το έτος ήταν €650.147 (2015: €475.608) (Σημ. 8).

(ii) Πωλήσεις υπηρεσιών

	2016	2015
	€	€
Cypeir Properties Limited:		
Έσοδα από προώθηση πωλήσεων	**3.979.247**	-

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iii) Επανεκδικούμενα έξοδα

	2016	2015
	€	€
Δαπάνες (επανεκδικούμενα έξοδα) που επιλήφθηκε η Armonia Estates Limited για λογαριασμό της Εταιρείας:		
Κατασκευαστικά έργα	**4.354.461**	4.024.615
Διοικητικές υπηρεσίες (Σημ. 8)	**3.300.809**	2.198.279
	7.655.270	6.222.894

Οι δαπάνες που επιλαμβάνεται η Armonia Estates Limited για λογαριασμό του Συγκροτήματος, σε σχέση με τα αναπτυξιακά του έργα και διοικητικές λειτουργίες, μεταφέρονται στη Εταιρεία σαν επανεκδικούμενα έξοδα (reimbursable expenditure).

(iv) Τόκοι σε υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και μερίσματα εισπρακτέα

	2016	2015
	€	€
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 10):		
Ιθύνουσα εταιρεία	**122.398**	229.188
Θυγατρικές εταιρείες	**157.684**	233.418
	280.082	462.606
Τόκοι εισπρακτέοι (Σημ. 6):		
Θυγατρικές εταιρείες	**2.600.870**	1.937.645
Μερίσματα εισπρακτέα (Σημ. 6):		
Θυγατρικές εταιρείες	**1.291.998**	2.481.266

(v) Αμοιβή Συμβούλων

Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων και αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών ήταν ως ακολούθως:

Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2015

	Δικαιώματα €	Μισθοί και εισφορές €	Σύνολο €
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	1.282	88.307	89.589
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1.282	32.254	33.536
Γιώργος Μ. Λεπτός	1.282	30.320	31.602
	3.846	150.881	154.727
Μη εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	1.282	-	1.282
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	1.282	-	1.282
Κώστας Πετρίδης	107	-	107
Στέλιος Σιβιτανίδης	107	-	107
Άννα Παπαντωνίου	107	-	107
	2.885	-	2.885
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Παντελής Λεπτός	-	13.798	13.798
Σύνολο	6.731	164.679	171.410

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(v) Αμοιβή Συμβούλων (συνέχεια)

Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016

	Δικαιώματα €	Μισθοί και εισφορές €	Σύνολο €
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	80.000	-	80.000
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1.282	63.413	64.695
Γιώργος Μ. Λεπτός	1.282	69.625	70.907
	82.564	133.038	215.602
Μη εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	7.000	-	7.000
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	7.000	-	7.000
Κώστας Πετρίδης	7.000	-	7.000
Στέλιος Σιβιτανίδης	7.000	-	7.000
Άννα Παπαντωνίου	7.000	-	7.000
	35.000	-	35.000
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Παντελής Λεπτός	-	71.743	71.743
Σύνολο	117.564	204.781	322.345

(vi) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους

	2016 **€**	2015 €
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 19):		
Θυγατρικές εταιρείες	**68.749.954**	79.363.251
Εταιρείες υπό κοινή ιδιοκτησία	**47.328**	-
Συνδεδεμένες εταιρείες	**2.758.164**	1.296.618
	71.555.446	80.659.869
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 24):		
Ιθύνουσα εταιρεία	**2.108.867**	5.581.442
Θυγατρικές εταιρείες	**7.297.218**	7.994.415
Συνδεδεμένες εταιρείες	**209.870**	26.261
Κοινή επιχείρηση	**1.690.058**	-
	11.306.013	13.602.118

Τα υπόλοιπα με τις συγγενικές εταιρείες φέρουν ετήσιο τόκο 4% (2015: 4%), δεν είναι εξασφαλισμένα και είναι πληρωτέα κατά επιλογή των συγγενικών εταιρειών αλλά όχι αργότερα από την εισαγωγή νέων επενδυτών, ανάπτυξη των ακινήτων που κατέχουν ή κερδών από τις εργασίες τους.

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(vii) Εγγυήσεις για δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικές εταιρείες

Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για το ποσό των €μηδέν (2015: €1.725.161) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Εταιρεία Λίμιτεδ (Σημ. 18).

Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €μηδέν (2015: €4.805.000) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας Paphos Plantations (SMK) Limited (Σημ. 18).

Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €μηδέν (2015: €1.300.000) προς όφελος των συγγενικών εταιρειών Refogen Limited και Zelima Holdings Limited (Σημ. 18).

Τα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα που πήρε η συγγενική εταιρεία Crestworld Limited είναι εξασφαλισμένα πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας για ποσό ύψους €2.460.000 (2015: €2.460.000) (Σημ. 18).

Τα δάνεια που πήρε η συγγενική εταιρεία Ilatis Properties Limited είναι εξασφαλισμένα με εταιρική εγγύηση της Εταιρείας ύψους €15.000.000 (2015: €μηδέν).

Τα τραπεζικά παρατραβήγματα που πήρε η συγγενική εταιρεία P.P. Iasis Medical Center of Paphos Limited είναι εξασφαλισμένα πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας για ποσό ύψους €350.000 (2015: €μηδέν) (Σημ. 18).

Οι πιο πάνω εγγυήσεις που παραχωρήθηκαν δεν έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

(viii) Εγγυήσεις για δάνεια από συγγενικές εταιρείες

Η συγγενική εταιρεία Άβαξ Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ εγγυήθηκε μέρος δανείου που παραχωρήθηκε στην Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ με υποθήκη ύψους €8.406.319 (2015: €8.406.319) πάνω στη γη της εταιρείας. Η συγγενική εταιρεία Westpark Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €9.773.491 (2015: €9.773.491) πάνω στη γη της εταιρείας. Η συγγενική εταιρεία Linmar (Paphos) Developments Public Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €μηδέν (2015: €18.247.000) πάνω στη γη της εταιρείας και εταιρική εγγύηση ύψους €μηδέν (2015: €15.317.000). Επίσης η συγγενική εταιρεία Linmar Touristic Projects Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €200.000 (2015: €1.223.001) πάνω στη γη της εταιρείας και εταιρική εγγύηση ύψους €μηδέν (2015: €428.000). Η συγγενική εταιρεία Karina Properties Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €14.000.000 (2015: €μηδέν) πάνω στη γης της εταιρείας και εταιρική εγγύηση ύψους €32.000.000 (2015: €μηδέν) (Σημ. 22).

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(ix) Συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες

Βλέπε Σημείωση 26 για συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες λόγω αναδιοργάνωσης του Συγκροτήματος.

Κατά την διάρκεια του έτους 2015, η Εταιρεία εξαγόρασε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Neapolis Healthcare Limited και P.P. Irrigations and Systems Limited και το 66,67% του μετοχικού κεφαλαίου της Medihealth Medical Services Limited από την εξαρτημένη της εταιρεία Paphos Plantations (S.M.K.) Limited στη λογιστική τους αξία ύψους €461.854 (Σημ. 15).

Κατά την διάρκεια του έτους 2015, η Εταιρεία πώλησε το ποσοστό συμμετοχής της σε θυγατρικές εταιρείες σε εταιρείες του Συγκροτήματος στη λογιστική τους αξία ύψους €2.623 κατά την ημερομηνία πώλησης (Σημ. 15).

(x) Προπληρωμές σε συγγενική εταιρεία

Οι προπληρωμές ύψους €2.000.000 αφορούσαν προπληρωμές στην P.P. Iasis Medical Center of Paphos (Holdings) Limited χρησιμοποιήθηκαν για την έκδοση προνομιούχων μετοχών στην Εταιρεία στις 23 Φεβρουαρίου 2016 (Σημ. 19).

28 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή σελίδες 114 μέχρι 121.