

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2016

### Περιεχόμενα

	<b>Σελίδα</b>
<b>Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι</b>	<b>1</b>
<b>Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου</b>	<b>2</b>
<b>Έκθεση Διαχείρισης</b>	<b>3 – 8</b>
<b>Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης</b>	<b>9 – 12</b>
<b>Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή</b>	<b>13 – 19</b>
<b>Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων</b>	<b>20</b>
<b>Ισολογισμός</b>	<b>21</b>
<b>Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>22</b>
<b>Κατάσταση ταμειακών ροών</b>	<b>23</b>
<b>Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις</b>	<b>24 – 48</b>

# **Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

## **Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι**

### **Διοικητικό Συμβούλιο**

Σταύρος Θεοδοσίου – Πρόεδρος  
Δημήτρης Κολοκασίδης  
Μαρίνος Γιαλελής  
Μαρία Παναγίδου  
Χρήστος Δασκαλάκης  
Γιώργος Πίπης

### **Γραμματέας Εταιρείας**

**Χρήστος Δασκαλάκης**  
Κυρηνείας 116  
1<sup>ος</sup> Όροφος – Διαμ./Γραφείο 101  
2113 Πλατύ Αγλαντζιάς  
Κύπρος

### **Εγγεγραμμένο γραφείο**

Θεμιστοκλή Δέρβη 23  
Κτίριο ΣΤΑΔΥΛ  
6<sup>ος</sup> Όροφος  
1066 Λευκωσία  
Κύπρος

### **Ανεξάρτητοι Ελεγκτές**

#### **PricewaterhouseCoopers Limited**

Julia House  
Οδός Θεμιστοκλή Δέρβη 3  
1077 Λευκωσία  
ΤΘ 21612  
1591 Λευκωσία  
Κύπρος

#### **Νομικοί Σύμβουλοι**

KGMC Advocates  
Θεμιστοκλή Δέρβη 23  
Κτίριο ΣΤΑΔΥΛ  
5<sup>ος</sup> Όροφος  
1066 Λευκωσία  
Κύπρος

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τις οικονομικές καταστάσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Unifast Finance & Investments Public Company Limited για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

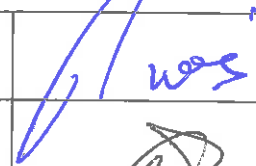
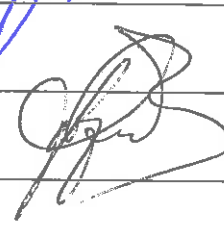
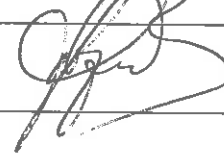
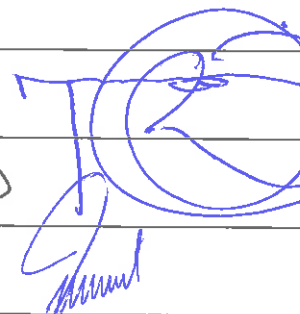
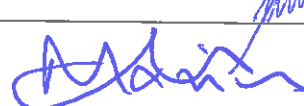
- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 20 μέχρι 48:
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα που είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4), και
- (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και της ζημιάς της Unifast Finance & Investments Public Company Limited και
- (β) η έκθεση διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Unifast Finance & Investments Public Company Limited, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

### Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

#### Πρόεδρος

Όνομα	Υπογραφή
Σταύρος Θεοδοσίου	

#### Διοικητικοί Σύμβουλοι

Χρήστος Δασκαλάκης	AIA 
Μαρία Παναγίδου	
Δημήτρης Κολοकाσιδης	
Γιώργος Πίπης	
Μαρίνος Γιαλελής	

#### Οικονομικός Διευθυντής

Άννα Ιακώβου	
--------------	--

Λευκωσία, 28 Απριλίου 2017

## Έκθεση Διαχείρισης

1 Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την έκθεσή 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 ανάπτυξη και πώληση γης και ακινήτων και η διεξαγωγή επενδύσεων σε τίτλους δημόσιων εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και άλλων εταιρειών.

### Αλλαγές στο Συγκρότημα

3 Κατά την διάρκεια του έτους δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στην δομή του Συγκροτήματος. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

### Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας

4 Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία δεν είχε κύκλο εργασιών. Η καθαρή ζημιά για το έτος αυξήθηκε κατά 162%, με αποτέλεσμα η ζημιά της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 να ανέλθει στις €454.715 σε σχέση με €173.411 για το έτος 2015. Η αύξηση αυτή στην ζημιά ήταν αποτέλεσμα της αύξησης των λειτουργικών εξόδων της Εταιρείας, της απομείωσης των αποθεμάτων, καθώς και της μη πραγματοποίησης πωλήσεων κατά τη διάρκεια του έτους από την Εταιρεία.

5 Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ήταν €3.184.086 (2015: €3.450.955), τα ίδια κεφάλαια παρουσίαζαν έλλειμμα ύψους €333.663 (2015: €121.052 πλεόνασμα) και υπήρχαν δόσεις και αποπληρωμή δανείου ύψους €3.502.946 (2015: €3.288.840) που εκκρεμούσαν. Ενόψει της αδυναμίας εξυπηρέτησης του δανεισμού με τους υφιστάμενους όρους, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με την τράπεζα με σκοπό την αναδιάρθρωση των οφειλομένων αυτών δανείων και διαφοροποίηση των όρων αποπληρωμής περιλαμβανομένων και επιμήκυνσης της περιόδου αποπληρωμής. Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση της Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις φανερώνει την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να δημιουργήσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

### Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

6 Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία περιγράφονται στις Σημειώσεις 1, 2, 3 και 4 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 ήρθαν τον Απρίλιο του 2015 και χτίζοντας πάνω στη δυναμική της απόδοσης της οικονομίας και την ισχυρή εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων και μεταρρυθμίσεων, η Κύπρος εξήλθε του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής το Μάρτιο του 2016.

## Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

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 ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και την οικονομική της κατάσταση καθώς τα αποτελέσματα της Εταιρείας επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό από την διακύμανση των τιμών των ακινήτων. 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 της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

### Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από την Εταιρεία

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

### Κίνδυνος τιμής αγοράς

9 Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς μετοχικών τίτλων λόγω επενδύσεων που κατέχονται από την Εταιρεία και ταξινομούνται στον ισολογισμό ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

10 Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν μετοχές αξίας €4.324 οι οποίες εμπορεύονται δημόσια και περιλαμβάνονται στο Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

11 Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας προέρχεται από δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

12 Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, οι υποχρεώσεις της Εταιρείας που έφεραν κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχονταν σε €3.502.946. Η Διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

## Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

### Πιστωτικός κίνδυνος

13 Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και από έκθεση σε εκκρεμή εισπρακτέα και δεσμευτικές συναλλαγές. Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου απορρέει από δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη ύψους €1.231.963 και τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €930. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε χρηματοοικονομικούς οργανισμούς με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία και η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό. Η Διεύθυνση δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από μη εκπλήρωση υποχρεώσεων εκ μέρους αυτών των συμβαλλόμενων μερών. Βλέπετε Σημείωση 11 για περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

### Κίνδυνος ρευστότητας

14 Η Διεύθυνση ελέγχει την τρέχουσα ρευστότητα με βάση της αναμενόμενες ταμειακές ροές και τις αναμενόμενες εισπράξεις εσόδων. Μακροπρόθεσμα, ο κίνδυνος ρευστότητας προσδιορίζεται με την πρόβλεψη των μελλοντικών ταμειακών ροών τη στιγμή υπογραφής νέας πίστωσης δανείου ή μίσθωσης και με τις διαδικασίες κατάρτισης του προϋπολογισμού.

### Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

15 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει σημαντικές εξελίξεις στις δραστηριότητες και στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον από τις διαπραγματεύσεις της Εταιρείας με την τράπεζα όσο αφορά τον τραπεζικό δανεισμό.

### Αποτελέσματα

16 Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 20. Η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

### Μετοχικό κεφάλαιο

17 Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

### Διοικητικό Συμβούλιο

18 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.

19 Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση που έγινε στις 22 Ιουνίου 2016 και σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι κ. Μαρίνος Γιαλέλης και κ. Χρήστος Δασκαλάκης αποχώρισαν και προσφέρθηκαν για επανεκλογή και επανεκλέγηκαν ομόφωνα.

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

### Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

21 Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού, που έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

### Υποκαταστήματα

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

### Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

23 Το άμεσο και έμμεσο συμφέρον των Διοικητικών Συμβούλων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 30 ημέρες πριν από την ημερομηνία ειδοποίησης για σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης, ήταν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2016 %	30 ημέρες πριν την ημερομηνία ειδοποίησης Γενικής Συνέλευσης 2017 %
Γιώργος Πίπης	31,16	31,16
Μαρία Παναγίδου	11,1	11,1
Σταύρος Θεοδοσιού	10,5	10,5

### Κυριότεροι Μέτοχοι

24 Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 30 ημέρες πριν από την ημερομηνία της ειδοποίησης για σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης, οι πιο κάτω Μέτοχοι κατείχαν άμεσα ή έμμεσα πέραν του 5% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας:

	31 Δεκεμβρίου 2016 %	30 ημέρες πριν την ημερομηνία ειδοποίησης Γενικής Συνέλευσης 2017 %
Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ	60,00	60,00
Λαϊκή Επενδυτική Ε.Π.Ε.Υ. Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ	9,81	9,81
Citi Principal Investments Limited	5,51	5,51

### Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

25 Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης που παρατίθεται πιο κάτω είναι σύμφωνα με τις παραγράφους (α) –(ια) του Άρθρου 5 της Οδηγίας ΟΔ190-2007-04 περί του περιεχομένου της ετήσιας οικονομικής έκθεσης («Οδηγία»).

### Άρθρο 5 (α) – (γ) της Οδηγίας

- Η Εταιρεία εφαρμόζει μερικώς τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου και σχετική έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης παρουσιάζεται στις σελίδες 9 μέχρι 12.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

### Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

#### Άρθρο 5 (δ) της Οδηγίας:

- Οι λειτουργίες ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης, ετοιμασίας και κατάρτισης της περιοδικής πληροφόρησης που προνοεί το Μέρος II του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007 ως τροποποιήθηκε το 2009, είναι υπό την ευθύνη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας η οποία λαμβάνει υπόψη τυχόν παρατηρήσεις που γίνονται κατά την διάρκεια του εκάστοτε ελέγχου από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας. Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση που περιλαμβάνει τους τελικούς ελεγμένους λογαριασμούς για το προηγούμενο έτος καθώς επίσης και οι άλλες περιοδικές πληροφορήσεις που δεν περιέχουν ελεγμένα αποτελέσματα, εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

#### Άρθρο 5 (ε) της Οδηγίας

- Λεπτομέρειες σε σχέση με το συγκεκριμένο Άρθρο αναφέρονται στη Έκθεση Διαχείρισης στις παραγράφους 23 και 24.

#### Άρθρο 5 (στ) της Οδηγίας

- Δεν υπάρχουν οποιοδήποτε τίτλοι της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

#### Άρθρο 5 (ζ) της Οδηγίας

- Δεν υπάρχουν οποιοδήποτε περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου.

#### Άρθρο 5 (η) της Οδηγίας

- Με βάση το Καταστατικό της Εταιρείας, ο αριθμός των Διοικητικών Συμβούλων δεν μπορεί να είναι μικρότερος των πέντε και δεν υπάρχει περιορισμός ως προς τον ανώτατο αριθμό. Η Εταιρεία μπορεί με σύνηθες ψήφισμα να αυξάνει ή μειώνει τον αριθμό των Συμβούλων. Σε κάθε Ετήσια Γενική Συνέλευση το ένα τρίτο του τότε αριθμού των Συμβούλων, ή αν ο συνολικός αριθμός των Συμβούλων δεν είναι τρεις ή πολλαπλάσιο του τρία, τότε ο πλησιέστερος αριθμός προς το ένα τρίτο, αποχωρούν από το αξίωμα του Σύμβουλου.
- Η ετήσια αποχώρηση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται εκ περιτροπής, με πρώτους εκείνους που για τη μακρύτερη περίοδο από την προηγούμενη εκλογή τους κατείχαν το αξίωμα του Συμβούλου. Ο οποιοσδήποτε διοικητικός Σύμβουλος αποχωρεί δικαιούται, αν ο ίδιος το επιθυμεί, να διεκδικήσει επανεκλογή του.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσία να διορίζει, σε οποιοδήποτε χρόνο, οποιοδήποτε πρόσωπο ως Σύμβουλο είτε για να συμπληρωθεί κενή θέση, είτε επιπρόσθετα προς τους ήδη υπάρχοντες Συμβούλους. Κάθε Σύμβουλος που διορίζεται με αυτό τον τρόπο θα κατέχει τη θέση του μέχρι την αμέσως επόμενη ετήσια γενική συνέλευση οπότε και θα είναι επανεκλέξιμος.



# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

- Σύμφωνα με τον περί Εταιρειών Νόμο η Εταιρεία μπορεί, με ειδικό ψήφισμα, να αλλάζει το Καταστατικό της. Ειδικό ψήφισμα μπορεί να εγκριθεί με πλειοψηφία όχι λιγότερη των τριών τετάρτων των παρόντων μελών, που δικαιούνται να ψηφίσουν σε γενική συνέλευση, για την οποία έχει δοθεί κατάλληλη ειδοποίηση είκοσι μίας τουλάχιστον ημερών που ορίζει την πρόθεση ότι το ψήφισμα θα προταθεί ως ειδικό ψήφισμα.

## Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

### Άρθρο 5 (θ) της Οδηγίας

- Οι εξουσίες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθορίζονται στο Καταστατικό της Εταιρείας, στα σχετικά ψηφίσματα που κατά καιρούς μπορεί να εγκρίνονται από τη γενική συνέλευση των μετοχών της Εταιρείας, και στην περί Εταιρειών νομοθεσία. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν άλλες εξουσίες όσον αφορά την δυνατότητα έκδοσης ή επαναγοράς μετοχών της Εταιρείας.

### Άρθρο 5 (ι) της Οδηγίας

- Δεν εφαρμόζεται.

### Άρθρο 5 (ια) της Οδηγίας

- Η Εταιρεία διατηρεί επιτροπή ελέγχου η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας της οποίας περιγράφεται στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που παρουσιάζεται στις σελίδες 9 μέχρι 12.

## Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

26 Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές, PricewaterhouseCoopers Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί τους Συμβούλους να καθορίσουν την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

## Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



**Σταύρος Θεοδοσίου**  
**Πρόεδρος**

Λευκωσία  
28 Απριλίου 2017

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

### Μέρος Α

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας αναγνωρίζοντας την ανάγκη καθιέρωσης αρχών εταιρικής διακυβέρνησης που αποσκοπούν στην προστασία των επενδυτών, σε συνεδρία του στις 29 Αυγούστου 2005 αποφάσισε όπως προχωρήσει στην μερική υιοθέτηση του κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

### Μέρος Β

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας βεβαιώνει ότι τηρεί μερικώς τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και ειδικότερα το μέρος Γ3 του κώδικα που αφορά, μεταξύ άλλων, τη σύσταση Επιτροπής Ελέγχου.

### Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας είναι εξαμελές και αποτελείται από τους:

Σταύρος Θεοδοσίου – Πρόεδρος (Μη-εκτελεστικός)  
Χρήστος Δασκαλάκης – Μέλος (Μη-εκτελεστικός)  
Μαρία Παναγίδου – Μέλος (Μη-εκτελεστικός)  
Γιώργος Πίπης – Μέλος (Μη-εκτελεστικός)  
Μαρίνος Γιαλελής – Μέλος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)  
Δημήτρης Κολοκασίδης – Μέλος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα, για να ενημερωθεί, εξετάσει και λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα που είναι στη δικαιοδοσία του σύμφωνα με τον περί εταιρειών Νόμο, κεφ. 113. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει επίσημο πρόγραμμα θεμάτων, αποφάσεις επί των οποίων λαμβάνονται μόνο από αυτό.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι της εταιρείας κατέχουν θέσεις σε Διοικητικά Συμβούλια άλλων εταιρειών αλλά αφιερώνουν τον απαραίτητο χρόνο και προσοχή στην εκτέλεση των καθηκόντων τους στην Εταιρεία.

### Ισορροπία Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό και ως εκ τούτου δεν έχει εκτελεστικούς Διοικητικούς συμβούλους. Κατ' επέκταση δεν μπορεί να εφαρμοστεί η αρχή Α2 του κώδικα που αφορά την ισορροπία του Διοικητικού Συμβουλίου.

### Παροχή Πληροφοριών

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει έγκαιρη, έγκυρη και ολοκληρωμένη πληροφόρηση η οποία του επιτρέπει να εκτελεί τα καθήκοντα του.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι ενημερώνονται για τις συνεδριάσεις έχοντας στη διάθεση τους όλα τα αναγκαία έγγραφα και τον απαιτούμενο χρόνο για μελέτη. Επίσης όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι ενημερώνονται έγκαιρα για όλες τις έκτακτες συνεδριάσεις.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

### Μέρος Β (συνέχεια)

#### Διορισμοί στο Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από ικανά και κατάλληλα άτομα.

Δεν έχει κριθεί προς το παρόν αναγκαία η σύσταση Επιτροπής Διορισμών του Διοικητικού Συμβουλίου και ως εκ τούτου η εταιρεία δεν εφαρμόζει την αρχή Α4 του κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

#### Επανεκλογή

Με βάση το άρθρο 93 του καταστατικού της Εταιρείας, σε κάθε ετήσια γενική συνέλευση παραιτείται το 1/3 των Διοικητικών Συμβούλων.

Τα ονόματα των Διοικητικών Συμβούλων που υποβάλλονται για εκλογή ή επανεκλογή συνοδεύονται από επαρκείς βιογραφικές λεπτομέρειες, προκειμένου οι μέτοχοι να είναι σε θέση να λαμβάνουν ενημερωμένη απόφαση για την εκλογή τους.

#### Αμοιβή Συμβούλων

Η Εταιρεία δεν έχει εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους και κατ' επέκταση δεν μπορεί να εφαρμοστεί το κεφάλαιο Β του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που αφορά την αμοιβή των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων.

Επιπρόσθετα, η Γενική Συνέλευση δεν έχει καθορίσει οποιαδήποτε αμοιβή προς τους μη-εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους της εταιρείας.

#### Ευθύνη και λογιστικός έλεγχος

Το Διοικητικό Συμβούλιο βεβαιώνει ότι η εταιρεία προτίθεται να συνεχίσει να λειτουργεί ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern) για τους επόμενους δώδεκα μήνες. Πληροφορίες για την εκτίμηση που ετοίμασε η Διεύθυνση για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα παρουσιάζονται στη Σημείωση 1 ("Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας") και στη Σημείωση 2 ("Συνεχιζόμενη δραστηριότητα") των οικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει επιθεωρήσει τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου (internal controls) της εταιρείας καθώς και τις διαδικασίες επαλήθευσης της ορθότητας, πληρότητας και εγκυρότητας των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές και βεβαιώνει ότι αυτά είναι αποτελεσματικά.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει Τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου λόγω του μεγέθους της και της φύσης των εργασιών της. Την ευθύνη για τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου έχει ο μη-εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος της εταιρείας κος Χρήστος Δασκαλάκης. Δεν έχουν ανατεθεί θέματα εσωτερικού ελέγχου σε εξωτερικούς συνεργάτες (outsourcing).

Το Διοικητικό Συμβούλιο βεβαιώνει ότι δεν έχει περιέλθει εις γνώση του οποιαδήποτε παράβαση των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών, εκτός αυτών που είναι εις γνώση των αρμοδίων χρηματιστηριακών αρχών.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

### Μέρος Β (συνέχεια)

#### Ευθύνη και λογιστικός έλεγχος (συνέχεια)

Οι εξωτερικοί Ελεγκτές δεν προσφέρουν οποιοσδήποτε άλλες υπηρεσίες εκτός από τις ελεγκτικές στην εταιρεία.

Οι συναλλαγές με συγγενικά μέρη παρουσιάζονται στην Σημείωση 19 των Λογαριασμών της εταιρείας.

#### Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή ελέγχου της εταιρείας απαρτίζεται από τους εξής Διοικητικούς Συμβούλους:

Μαρίνος Γιαλελής – Πρόεδρος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)

Χρήστος Δασκαλάκης – Μέλος (Μη-εκτελεστικός)

Δημήτρης Κολοकाσιδης – Μέλος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)

Η Επιτροπή ελέγχου συνέρχεται τουλάχιστον τέσσερις φορές ανά έτος.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Γιαλελής έχει αρκετή και εκτεταμένη εμπειρία στα λογιστικά και στα χρηματοοικονομικά.

Οι γενικές αρμοδιότητες της επιτροπής περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων:

- την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων (company's internal financial controls), των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (company's internal controls) και των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων (risk management systems).
- την εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον διορισμό, τον τερματισμό και την αμοιβή των ελεγκτών της εταιρείας.
- την επιθεώρηση της έκτασης και αποτελεσματικότητας του ελέγχου.
- την επιθεώρηση της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας των ελεγκτών.
- την υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφοράς σχετικά με το ποσό των ελεγκτικών και συμβουλευτικών αμοιβών που πληρώνονται από την εταιρεία.
- την επίβλεψη της διαδικασίας επιλογής των λογιστικών αρχών (accounting policies) και λογιστικών υπολογισμών (accounting estimates) για τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.
- τη σύναψη, με τη βοήθεια του Λειτουργού Συμμόρφωσης με τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει ως Λειτουργό Συμμόρφωσης με τον Κώδικα εταιρικής Διακυβέρνησης την κ. Άννα Ιακώβου.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

### Μέρος Β (συνέχεια)

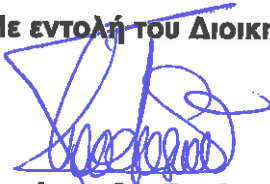
#### Σχέσεις με τους μετόχους

Όλοι οι μέτοχοι της εταιρείας απολαμβάνουν ίσης μεταχείρισης. Οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες της εταιρείας στις Γενικές Συνελεύσεις όσον αφορά την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου εγγυώνται την ισότιμη μεταχείριση των μετόχων.

Οι μέτοχοι εφοδιάζονται έγκαιρα με επαρκείς πληροφορίες που περιλαμβάνουν την ημερομηνία, την τοποθεσία και το πρόγραμμα της Γενικής Συνέλευσης, όπως επίσης και πλήρη πληροφόρηση για τα θέματα που θα συζητηθούν στη Συνέλευση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει την κα Άννα Ιακώβου ως άτομο επικοινωνίας των μετόχων με την εταιρεία.

#### Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



**Σταύρος Θεοδοσίου**  
Πρόεδρος

Λευκωσία, 28 Απριλίου 2017

## *Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή*

**Προς τα Μέλη της Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

### *Έκθεση επί του Ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων*

#### *Γνώμη*

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Unifast Finance & Investments Public Company Limited (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 20 μέχρι 48 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 Έλεγχου 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.

#### **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.

Ουσιαστική αβεβαιότητα αναφορικά με την αρχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Επισύρουμε την προσοχή στη Σημείωση 2 των οικονομικών καταστάσεων που δείχνει ότι κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία υπέστη καθαρή ζημιά ύψους €454.715 στις 31 Δεκεμβρίου 2016, είχε έλλειμμα ιδίων κεφαλαίων ύψους €333.663 και κατά την ημερομηνία αυτή υπήρχαν δόσεις και αποπληρωμές δανείων ύψους €3.502.946 που εκκρεμούσαν. Επίσης στην Σημείωση 2 αναφέρονται οι παράγοντες και προϋποθέσεις που λήφθηκαν υπόψη για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων στη βάση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Οι παράγοντες αυτοί και οι κίνδυνοι μη επίτευξης των προϋποθέσεων που έχουν τεθεί, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

### 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. Επιπρόσθετα του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο για *ουσιαστική αβεβαιότητα αναφορικά με την αρχή συνεχιζόμενης δραστηριότητας* έχουμε προσδιορίσει τα πιο κάτω ως τα κύρια θέματα ελέγχου:

Κύρια θέματα ελέγχου	Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου
<p><b>Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων</b></p> <p>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 12 των οικονομικών καταστάσεων, τα αποθέματα αποτιμούνται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη και αποτελούν το 60% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και ως εκ τούτου αποτελούν το κύριο περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας.</p> <p>Στη Σημείωση 12 παρουσιάζονται σχετικές γνωστοποιήσεις για τα αποθέματα.</p>	<p>Ως μέρος των ελεγκτικών μας διαδικασιών αξιολογήσαμε την έκθεση υπολογισμού της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων που κατέχει η Εταιρεία καθώς επίσης και την μεθοδολογία που εφαρμόστηκε και τις παραδοχές που ακολουθήθηκαν κατά την εκτίμηση.</p> <p>Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσον οι επαγγελματίες εκτιμητές που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά την διαδικασία εκτίμησης είναι ανεξάρτητοι προς την Εταιρεία και έχουμε ελέγξει την επαγγελματική και ακαδημαϊκή κατάρτιση και εμπειρία των επαγγελματιών εκτιμητών.</p> <p>Επίσης έχουμε αξιολογήσει κατά πόσον χρειάζεται αναπροσαρμογή της γης για μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία και έχουμε επαναυπολογίσει το ποσό μείωσης που έχει καταχωρηθεί ως ζημιά στο τρέχον έτος.</p>

### Κύρια θέματα ελέγχου

### Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου

Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στα αποτελέσματα για το έτος. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων υπολογίζεται στη βάση έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Ο προσδιορισμός της λογιστικής αξίας των αποθεμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού κρίνεται ως ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω της σημαντικής άσκησης κρίσης που απαιτείται κατά τον προσδιορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Έχουμε ελέγξει τις σχετικές γνωστοποιήσεις αναφορικά με την παρουσίαση των αποθεμάτων στο χαμηλότερο της τιμής κόστους ή της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

### Απομείωση αξίας δανείων με συνδεδεμένα μέρη

Όπως παρουσιάζεται στη Σημείωση 19, στις 31 Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρεία έχει έκθεση σε δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη που ανέρχεται σε €1.231.963. Το πιο πάνω αποτελεί το 39% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, η πρόβλεψη για επισφάλειες καθορίζεται από την Διεύθυνση όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη πως η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει τα συνολικά ποσά σύμφωνα με τους αρχικούς όρους των εισπρακτέων. Ο υπολογισμός της πρόβλεψης απαιτεί την άσκηση σημαντικής κρίσης από την Διεύθυνση, καθώς στηρίζονται στα ακόλουθα:

- Προβλέψεις ταμειακών ροών
- Οικονομικά στοιχεία που έχουν ετοιμαστεί από την διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας.

Για σκοπούς του ελέγχου έχουμε διενεργήσει τις πιο κάτω ελεγκτικές διαδικασίες:

- Έχουμε ελέγξει τις πληρωμές που έγιναν από τη συνδεδεμένη εταιρεία μετά την ημερομηνία του ισολογισμού για να αξιολογήσουμε την ανακτησιμότητα του δανεισμού.

- Έχουμε λάβει υπόψη στοιχεία που αφορούν την αποπληρωμή των δανείων καθώς και στοιχεία που συλλέξαμε από τις συναντήσεις με Διευθυντή της συνδεδεμένης εταιρείας για την ικανότητά της να αποπληρώσει τον δανεισμό καθώς και τον τρόπο αποπληρωμής.

- Έχουμε ελέγξει τις σχετικές γνωστοποιήσεις αναφορικά με την παρουσίαση των δανείων εισπρακτέων από συνδεδεμένα μέρη.



---

### *Άλλες πληροφορίες*

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από την Έκθεση Διαχείρισης και Έκθεση Εταιρικής Διακυβέρνησης. 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 έλεγχο 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 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, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Δελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλό βαθμό 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 καταλληλότητα 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 της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα 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.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κ. Λοΐζος Α Μαρκίδης.

*Λοΐζος Μαρκίδης*

Λοΐζος Α Μαρκίδης  
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής  
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited  
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία  
28 Απριλίου 2017

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

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

	Σημ.	2016 €	2015 €
Κόστος πωλήσεων	6	(239.645)	-
Ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	14	(500)	(1.400)
		<u>(240.145)</u>	<u>(1.400)</u>
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	6	(50.716)	(42.060)
Άλλα έσοδα	5	49.890	69.350
(Ζημιά)/κέρδος εργασιών		<u>(240.971)</u>	<u>25.890</u>
Χρηματοδοτικά έξοδα	7	(213.744)	(199.301)
Ζημιά πριν τη φορολογία		<u>(454.715)</u>	<u>(173.411)</u>
Χρέωση φορολογίας	8	-	-
Ζημιά για το έτος		<u>(454.715)</u>	<u>(173.411)</u>
Άλλα συνολικά εισοδήματα για το έτος μετά τη φορολογία		-	-
Συνολικές ζημιές για το έτος		<u>(454.715)</u>	<u>(173.411)</u>
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ ανά μετοχή):			
Βασική	9	<u>(4,55)</u>	<u>(1,74)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 μέχρι 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2016

	Σημ.	2016 €	2015 €
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>			
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Αποθέματα	12	<b>1.912.760</b>	2.151.908
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	13	<b>1.265.368</b>	1.292.525
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	14	<b>4.324</b>	4.824
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		<b>123</b>	123
Μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα	15	<b>1.511</b>	1.575
		<b>3.184.086</b>	3.450.955
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>3.184.086</b>	3.450.955
<b>Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>			
<b>Κεφάλαιο και αποθεματικά</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	<b>499.392</b>	499.392
Διαφορά μετατροπής κεφαλαίου σε ευρώ	16	<b>12.565</b>	12.565
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	16	<b>807.523</b>	807.523
Συσσωρευμένες ζημιές		<b>(1.653.143)</b>	(1.198.428)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>(333.663)</b>	121.052
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Άλλοι πιστωτές	18	<b>14.803</b>	41.063
Δανεισμός	17	<b>3.502.946</b>	3.288.840
		<b>3.517.749</b>	3.329.903
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>3.517.749</b>	3.329.903
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>3.184.086</b>	3.450.955

Στις 28 Απριλίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unifast Finance & Investments Public Company Limited ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Σταύρος Θεοδοσίου, Πρόεδρος

Γιώργος Πίπης, Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 μέχρι 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

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

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεμα- τικό υπέρ το άρτιο (2) €	Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ (2) €	Συσσωρευ- μένες ζημιές (1) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	499.392	807.523	12.565	(1.025.017)	294.463
Συνολικό εισόδημα Ζημιά για το έτος	-	-	-	(173.411)	(173.411)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015/ 1 Ιανουαρίου 2016	499.392	807.523	12.565	(1.198.428)	121.052
Συνολικό εισόδημα Ζημιά για το έτος	-	-	-	(454.715)	(454.715)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	499.392	807.523	12.565	(1.653.143)	(333.663)

- (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 θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε από 15% στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για 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 υπέρ το άρτιο και το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ δεν είναι διανεμητέα υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 μέχρι 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

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

	Σημ.	2016 €	2015 €
<b>Ροή μετρητών από εργασίες</b>			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(454.715)	(173.411)
Αναπροσαρμογές για:			
Απομείωση αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία		239.645	
Ζημιά δίκαιης αξίας από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	14	500	1.400
Πιστωτικούς τόκους	5	(49.890)	(68.350)
Χρεωστικούς τόκους	7	213.744	199.301
		<u>(50.716)</u>	<u>(41.060)</u>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		-	(205)
Άλλοι πιστωτές		(26.395)	1.542
<b>Καθαρά μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες</b>		<u>(26.395)</u>	<u>(39.723)</u>
<b>Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Δάνεια που αποπληρώθηκαν	19 (b)	77.047	40.718
<b>Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<u>77.047</u>	<u>40.718</u>
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<u>(64)</u>	<u>995</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή του έτους		1.575	580
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος του έτους</b>	15	<u>1.511</u>	<u>1.575</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 μέχρι 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.



# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

### 1 Γενικές πληροφορίες

#### Χώρα συστάσεως

Η Unifast Finance & Investments Public Company Limited (η Εταιρεία) συστάθηκε στην Κύπρο στις 20 Σεπτεμβρίου 1989 σαν εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ. 113 και στις 14 Μαΐου 1999 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 23, Κτίριο ΣΤΑΔΥΛ, 6<sup>ος</sup> Όροφος, 1066 Λευκωσία.

#### Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι οι επενδύσεις σε τίτλους δημοσίων εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και άλλων εταιρειών και η ανάπτυξη γης και ακινήτων.

#### 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 ήρθαν τον Απρίλιο του 2015 και χτίζοντας πάνω στη δυναμική της απόδοσης της οικονομίας και την ισχυρή εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων και μεταρρυθμίσεων, η Κύπρος εξήλθε του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής το Μάρτιο του 2016. Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό μέτωπο και την οικονομική ανάκαμψη, καθώς και τη θέσπιση του πλαισίου εκποιήσεων και αφερεγγυότητας, οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας και παρόλο που η αξιολόγηση εξακολουθεί να είναι “μη – επενδυτικής κατηγορίας” η Κυπριακή κυβέρνηση έχει ανακτήσει πρόσβαση στις αγορές κεφαλαίου. Οι προοπτικές για την Κυπριακή οικονομία μεσοπρόθεσμα παραμένουν θετικές, ωστόσο, υπάρχουν καθοδικοί κίνδυνοι όσον αφορά τις προβλέψεις ανάπτυξης που προκύπτουν από τα υψηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων θέσεων, αβεβαιότητα στις αγορές ακινήτων, καθώς και την πιθανή επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος της Κύπρου, 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 Στερλίνιας 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, έχει επηρεάσει 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, την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών της Εταιρείας να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα προς την Εταιρεία ποσά, την ικανότητα της Εταιρείας να πωλήσει τα υπάρχοντα αποθέματα και τις προβλέψεις της Διεύθυνσης της Εταιρείας για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 1 Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

### 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 (Σημ. 4).
- (3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (Σημ. 2).

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.

Οι παράγοντες που υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει αναγνωρίσει απομείωση στην αξία των αποθεμάτων όπως παρουσιάζεται στη Σημείωση 12.

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.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 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 Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης(ΔΠΧΠ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την επανεκτίμηση σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία της γης και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών 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.

### Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στην αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα οι Σύμβουλοι έλαβαν υπόψη τις προθέσεις και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία πραγματοποίησε ζημιά μετά τη φορολογία ύψους €454.715 (2015: ζημιά ύψους €173.411). Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 είχε έλλειμμα ιδίων κεφαλαίων ύψους €333.663 υπήρχαν δόσεις και αποπληρωμή δανείου ύψους €3.502.946 (2015: €3.288.840) που εκκρεμούσαν, παράγοντες που υποδεικνύουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Ενόψει της αδυναμίας εξυπηρέτησης του δανεισμού με τους υφιστάμενους όρους, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με την τράπεζα με σκοπό την αναδιάρθρωση των οφειλομένων αυτών δανείων και διαφοροποίηση των όρων αποπληρωμής περιλαμβανομένων και επιμήκυνσης της περιόδου αποπληρωμής.

Επίσης, η εταιρεία Λατομεία Φαρμακά Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ μέσω της επιστολής στήριξης της, εξέφρασε την πρόθεση της να παρέχει στην Εταιρεία, εάν χρειαστεί, οικονομική και άλλη βοήθεια ώστε η Εταιρεία να μπορέσει να συνεχίσει τις εργασίες της και να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν προκύπτουν για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Με βάση τα δεδομένα αυτά και νοουμένου ότι θα επιτευχθεί ικανοποιητική συμφωνία με την τράπεζα για την αναδιοργάνωση των δανείων της Εταιρείας και συνεπώς εφόσον η τράπεζα και η ιθύνουσα εταιρεία θα εξακολουθούν να παρέχουν οικονομική στήριξη στην Εταιρεία, οι Σύμβουλοι εκτιμούν πως η Εταιρεία θα συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σε αντίθετη περίπτωση, η Εταιρεία δύναται να μην μπορέσει να ρευστοποιήσει τα περιουσιακά της στοιχεία και να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις της κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της και ως εκ τούτου υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Για το λόγο αυτό οι Σύμβουλοι θεωρούν πως η Εταιρεία θα συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

### 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 ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με εξαίρεση τα ακόλουθα:

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:

- 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.
- 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.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

- 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.
- Οι περισσότερες απαιτήσεις του ΔΛΠ39 για την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μεταφέρθηκαν αμετάβλητες στο ΔΠΧΑ 9. Η βασική αλλαγή είναι ότι μια οντότητα θα πρέπει να παρουσιάζει τα αποτελέσματα των αλλαγών στο δικό της πιστωτικό κίνδυνο των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στα άλλα συνολικά εισοδήματα.
- 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.
- 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.

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.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΠ (συνέχεια)

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 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 ποιό 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 του νέου Προτύπου στις οικονομικές της καταστάσεις.

### Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα επιμετρείται στη δίκαιη αξία της αντιπαροχής που εισπράχθηκε ή είναι εισπρακτέα και αντιπροσωπεύει ποσά εισπρακτέα για την πώληση προϊόντων και υπηρεσιών κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας, 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:

#### (α) Πωλήσεις γης

Οι πωλήσεις γης αναγνωρίζονται όταν σημαντικοί κίνδυνοι και οφέλη ιδιοκτησίας της γης έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Αυτό γίνεται συνήθως όταν η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να πωλήσει ή να παραδώσει τη γη στον πελάτη, ο πελάτης έχει αποδεχθεί και έχει προπληρώσει τη γη και η αποπληρωμή των υπολοίπων εισπρακτέων ποσών είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

#### (β) Πιστωτικά μερίσματα

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

#### (γ) 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.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### 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.

### Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η φορολογία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές εκτός στην έκταση που σχετίζεται με στοιχεία που αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, η φορολογία αναγνωρίζεται επίσης στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Η τρέχουσα χρέωση φορολογίας υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στη χώρα όπου η Εταιρεία 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 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 τρεχόντων 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.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### 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.

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

#### (α) Ταξινόμηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της στις ακόλουθες κατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και δάνεια και εισπρακτέα. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση.

#### (i) 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 εισοδημάτων 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 εισοδημάτων κατά την αρχική αναγνώριση είναι εκείνα η απόδοση των οποίων αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, σύμφωνα με τη στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας. Πληροφορίες με βάση τη δίκαιη αξία σχετικά με αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρέχονται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας. 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 ισολογισμού.

#### (ii) Δάνεια και εισπρακτέα

Τα δάνεια και εισπρακτέα είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορισίμες 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 της Εταιρείας αποτελούνται από “εμπορικά και άλλα εισπρακτέα” και “μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα”.



# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

#### (β) Αναγνώριση και αποτίμηση

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία 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 τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και η Εταιρεία έχει ουσιαστικά μεταφέρει όλα τα σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

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

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 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 της Εταιρείας να εισπράξει.

#### (γ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία 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.

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.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### (γ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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 ένα δάνειο ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατούμενα μέχρι τη λήξη έχει κυμαινόμενο επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται από τη σύμβαση. Ως πρακτική λύση, η Εταιρεία μπορεί να υπολογίσει την απομείωση με βάση την δίκαιη αξία ενός μέσου χρησιμοποιώντας τις παρατηρήσιμες τιμές αγοράς. Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημιάς απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως βελτίωση της πιστωτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της προηγούμενης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

### Συναλλαγές με μετόχους

Η Εταιρεία προβαίνει σε συναλλαγές με μετόχους. Όταν συνάδει με την φύση της συναλλαγής, η λογιστική πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει 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 επιπλέον συνεισφορά κεφαλαίου ή ως πληρωμή μερισμάτων. Παρόμοιες συναλλαγές με άλλα μέρη, πέρα από μετόχους, αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση".

### Αποθέματα

Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Η τιμή κόστους περιλαμβάνει την αγοραία αξία και άλλα άμεσα έξοδα. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον έξοδα διάθεσης.

### Εμπορικά εισπρακτέα

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 ποσά σύμφωνα με τους αρχικούς όρους των εισπρακτέων. Σημαντικές οικονομικές δυσκολίες του χρεώστη, η πιθανότητα ότι ο χρεώστης θα περιέλθει σε πτώχευση ή οικονομική αναδιοργάνωση, και η αθέτηση ή παράλειψη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του σχετικά με πληρωμές θεωρούνται ενδείξεις ότι το εμπορικό εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της ανακτήσιμης αξίας του εισπρακτέου, η οποία είναι η παρούσα αξία 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 διαγραφές πιστώνονται έναντι των "έξοδα διοικητικής λειτουργίας" στις κερδοζημιές.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

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.

### 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.

### 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 στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων 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 κόστη 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 κόστη 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 και απόσβεση επιπλέον κόστους που σχετίζεται με τη διευθέτηση δανεισμού.

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

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 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.

### Πιστωτές

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

### Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από καταθέσεις στην τράπεζα με αρχική ημερομηνία λήξης τρεις μήνες ή λιγότερο.

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

#### • Κίνδυνος αγοράς

##### Κίνδυνος τιμής αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς μετοχικών τίτλων λόγω επενδύσεων που κατέχονται από την Εταιρεία και ταξινομούνται στον ισολογισμό ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους άλλων εταιρειών οι οποίες εμπορεύονται δημόσια περιλαμβάνονται στο Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει περιληπτικά την επίδραση αυξήσεων/μειώσεων του γενικού δείκτη τιμών του ΧΑΚ στη ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία. Η ανάλυση βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δείκτες μετοχικών τίτλων αυξήθηκαν/μειώθηκαν κατά 10% (2015: 10%) με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές και οι μετοχικοί τίτλοι της Εταιρείας κινήθηκαν σύμφωνα με την ιστορική συσχέτιση τους με το δείκτη:

Δείκτης	Επίδραση στη ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία σε €	
	2016	2015
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου – Γενικός Δείκτης	551	1.295

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)**

#### Κίνδυνος τιμής αγοράς (συνέχεια)

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

Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς, η Εταιρεία διευρύνει το φάσμα του χαρτοφυλακίου της. Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου γίνεται σύμφωνα με τα όρια που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

#### Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας προέρχεται από δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2015: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €29.714 (2015: €27.905) χαμηλότερη/ψηλότερη, 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**

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και από έκθεση σε εκκρεμή εισπρακτέα και δεσμευτικές συναλλαγές. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε χρηματοοικονομικούς οργανισμούς με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία και η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό. Η Διεύθυνση δεν αναμένει οποιοσδήποτε ζημιές από μη εκπλήρωση υποχρεώσεων εκ μέρους αυτών των συμβαλλόμενων μερών. Βλέπετε Σημείωση 11 για περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

- **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 ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### • Κίνδυνος ρευστότητας

	Λιγότερο από 1 χρόνο €
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	
Δανεισμός	3.502.946
Άλλοι πιστωτές	14.803
	<u>3.517.749</u>
<b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	
Δανεισμός	3.288.840
Άλλοι πιστωτές	41.063
	<u>3.329.903</u>

### (β) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Σύμφωνα με άλλους στον κλάδο, η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως τον καθαρό δανεισμό διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο δανεισμού (περιλαμβανομένου 'βραχυπρόθεσμου και μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού' όπως παρουσιάζεται στον ισολογισμό) μείον μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα. 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. 17)	3.502.946	3.288.840
Μείον: Μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα (Σημ. 15)	(1.511)	(1.575)
Καθαρός δανεισμός	<u>3.501.485</u>	<u>3.287.265</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(333.663)	121.052
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>3.167.822</u>	<u>3.408.317</u>
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	111%	96%

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων κατά το 2016 δεν έχει αλλάξει ουσιαστικά από το 2015.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (γ) 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 χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Εταιρείας τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Συνολικό υπόλοιπο
	€	€	€	€
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων:				
- Εμπορικοί τίτλοι	1.120	-	3.204	4.324
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία</b>	<b>1.120</b>	<b>-</b>	<b>3.204</b>	<b>4.324</b>

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Εταιρείας τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Συνολικό υπόλοιπο
	€	€	€	€
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων:				
- Εμπορικοί τίτλοι	1.620	-	3.204	4.824
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία</b>	<b>1.620</b>	<b>-</b>	<b>3.204</b>	<b>4.824</b>

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

#### (i) Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 1

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργείς αγορές βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (γ) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Μια αγορά θεωρείται ως ενεργή, εάν οι χρηματιστηριακές τιμές είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, έμπορο, χρηματιστή, βιομηχανικό όμιλο, υπηρεσία εκτίμησης, ή εποπτική υπηρεσία, και εκείνες οι τιμές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές αγοράς σε καθαρά εμπορική βάση. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει η Εταιρεία είναι η τρέχουσα τιμή προσφοράς. Αυτά τα μέσα περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1. Τα μέσα που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε μετοχές στα Χρηματιστήρια Αξιών Κύπρου και εταιρικά ομόλογα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου, που ταξινομούνται ως εμπορικοί τίτλοι.

#### (ii) Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 2

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά (για παράδειγμα, μετοχικοί τίτλοι που δεν είναι εισηγμένοι σε χρηματιστήριο) καθορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς, που είναι διαθέσιμα, και βασίζονται όσο το δυνατό λιγότερο σε εκτιμήσεις που σχετίζονται άμεσα με την οντότητα. Εάν όλα τα βασικά δεδομένα που χρειάζονται στον καθορισμό της δίκαιης αξίας ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο αυτό περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 2.

Εάν ένα ή περισσότερα από τα βασικά δεδομένα δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα γεγονότα της αγοράς, το μέσο περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 3.

Συγκεκριμένες μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων περιλαμβάνουν:

- Χρηματιστηριακές τιμές αγοράς ή προσφερόμενες τιμές από έμπορο για παρόμοια μέσα.
- Αναφορά σε παρόμοιους τίτλους με μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων της Εταιρείας.

#### (iii) Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 3

Δεν παρουσιάστηκαν αλλαγές στις επενδύσεις Επιπέδου 3 για τα έτη που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015.

## 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.

### • 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 κατά το επόμενο οικονομικό έτος.



# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

- **Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας**

- **Απομείωση αποθεμάτων**

Η Εταιρεία ακολουθεί τις πρόνοιες του ΔΛΠ2 για να αποφασίσει κατά πόσο τα αποθέματα έχουν υποστεί απομείωση στην αξία. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Στην άσκηση της κρίσης αυτής, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσο η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων είναι χαμηλότερη του κόστους τους και αναπροσαρμόζει τα αποθέματα της ανάλογα.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται με βάση την αγοραία αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, βασισμένη σε εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές. Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί κρίση για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας και κάνει υποθέσεις, οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς ακινήτων σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές.

Αν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων είχε διαφορά 10% από τους υπολογισμούς της Διεύθυνσης και των ανεξάρτητων εκτιμητών στις 31 Δεκεμβρίου 2016 τότε η ζημιά της Εταιρείας θα έπρεπε να αυξηθεί/μειωθεί κατά €191.276 (2015: €215.191).

- **Απομείωση δανείων εισπρακτέων από συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία ακολουθεί τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 ώστε να προσδιορίσει κατά πόσον το εισπρακτέο υπόλοιπο έχει απομειωθεί. Ο προσδιορισμός απαιτεί την άσκηση κρίσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί την πιστωτική ικανότητα του συγγενικού μέρους λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση, την προσωπική τους εμπειρία και άλλους παράγοντες όπως προβλέψεις ταμειακών ροών και οικονομικά στοιχεία που έχουν ετοιμαστεί από την διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρεία

## 5 Άλλα έσοδα

	2016	2015
	€	€
Άλλα έσοδα	-	1.000
Πιστωτικοί τόκοι:		
Δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 19 (β))	49.890	66.774
Άλλοι τόκοι	-	1.576
	<u>49.890</u>	<u>69.350</u>

## 6 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2016	2015
	€	€
Απομείωση αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία (Σημ. 12)	239.645	-
Λογιστικές υπηρεσίες (Σημ. 19 (α))	24.399	24.399
Αμοιβή ελεγκτών	6.985	7.759
Έξοδα χρηματοπιστηρίου	8.119	7.287
Λοπά έξοδα	11.213	2.615
	<u>290.361</u>	<u>42.060</u>
Συνολικό κόστος πωλήσεων και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	290.361	42.060

Κατά τη διάρκεια του έτους δεν υπήρξαν άλλες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 7 Χρηματοδοτικά έξοδα

	2016 €	2015 €
Χρεωστικοί τόκοι: Τραπεζικός δανεισμός	<u>213.744</u>	<u>199.301</u>

## 8 Χρέωση φορολογίας

Ο φόρος επί της ζημιάς 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	<u>(454.715)</u>	<u>(173.411)</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	(56.839)	(21.676)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	37.563	3.966
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	-	(322)
Φορολογική επίδραση φορολογικών ζημιών για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί απαίτηση αναβαλλόμενης φορολογίας	<u>19.276</u>	<u>18.032</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Από το φορολογικό έτος 2012, φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να χρησιμοποιηθούν έναντι φορολογικών κερδών. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2008, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 10%.

Σε τέτοιες περιπτώσεις 50% των τόκων αυτών θα εξαιρούνται από το φόρο εισοδήματος και επομένως θα έχουν πραγματικό φορολογικό συντελεστή περίπου 15%. Από την 1 Ιανουαρίου 2009, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από φόρο εισοδήματος και να υπόκεινται μόνο σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 10%, αυξημένο 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.

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

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 9 Ζημιά ανά μετοχή

	2016	2015
Καθαρή ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους (€)	(454.715)	(173.411)
Συνολικός/Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήσαν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	9.987.836	9.987.836
Βασική ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	(4,55)	(1,74)

Η πλήρως κατανεμημένη ζημιά ανά μετοχή δεν διαφέρει από τη βασική ζημιά ανά μετοχή.

## 10 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων €	Σύνολο €
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>			
<b>Περιουσιακά στοιχεία όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό</b>			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	1.265.368	-	1.265.368
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων	-	4.324	4.324
Μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα	1.511	-	1.511
<b>Σύνολο</b>	<b>1.266.879</b>	<b>4.324</b>	<b>1.271.203</b>
<b>Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>			
<b>Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό</b>			<b>Σύνολο €</b>
Δανεισμός		3.502.946	3.502.946
Άλλοι πιστωτές		14.803	14.803
<b>Σύνολο</b>		<b>3.517.749</b>	<b>3.517.749</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>			
<b>Περιουσιακά στοιχεία όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό</b>			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	1.292.525	-	1.292.525
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων	-	4.824	4.824
Μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα	1.575	-	1.575
<b>Σύνολο</b>	<b>1.294.100</b>	<b>4.824</b>	<b>1.298.924</b>

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 10 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

	Άλλες χρηματο- οικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
<b>31 Δεκεμβρίου 2015 (συνέχεια)</b>		
Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό		
Δανεισμός	3.288.840	3.288.840
Άλλοι πιστωτές	41.063	41.063
<b>Σύνολο</b>	<b>3.329.903</b>	<b>3.329.903</b>

## 11 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 €
<b>Εισπρακτέα που δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα</b>		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	33.200	33.200
Ομάδα 2	1.231.963	1.259.120
Ομάδα 3	205	205
<b>Σύνολο εισπρακτέων που δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα</b>	<b>1.265.368</b>	<b>1.292.525</b>
<b>Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα (1)</b>		
Συμβαλλόμενα μέρη με εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση (Moody's – Ιανουαρίου 2017) Caa3	930	995

(1) Το υπόλοιπο του στοιχείου του ισολογισμού 'μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα' είναι μετρητά σε χαρτοφυλάκιο επενδύσεων.

Ομάδα 1 – υφιστάμενοι πελάτες (περισσότερο από 6 μήνες) χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 2 – συγγενικά μέρη χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 3 – άλλα εισπρακτέα χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

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

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

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 12 Αποθέματα

	2016 €	2015 €
Γη	<u>1.912.760</u>	<u>2.151.908</u>

Το πιο πάνω ποσό περιλαμβάνει 3 τεμάχια γης στις περιοχές Καϊμακλίου, Νήσου και Σιά.

Η Εταιρεία δεν είχε πωλήσεις για τα έτη 2016 και 2015. Το κόστος των αποθεμάτων, που αναγνωρίστηκε ως έξοδο και περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων, ανήλθε σε €μηδεν (2015: €μηδέν). Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκε απομείωση αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ύψους €239.645 (2015: €Μηδέν) (Σημ. 6).

Η γη είναι υποθηκευμένη για εξασφάλιση δανείων (Σημ. 17).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους.

## 13 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2016 €	2015 €
Εμπορικά εισπρακτέα	33.200	33.200
Δάνεια σε συγγενικά μέρη (Σημ. 19 (β))	1.231.963	1.259.120
Άλλα εισπρακτέα	205	205
	<u>1.265.368</u>	<u>1.292.525</u>

Οι δίκαιες αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι ως εξής:

	2016 €	2015 €
Εμπορικά εισπρακτέα	33.200	33.200
Δάνεια σε συγγενικά μέρη (Σημ. 19 (β))	1.231.963	1.259.120
Άλλα εισπρακτέα	205	205
	<u>1.265.368</u>	<u>1.292.525</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016, εμπορικά εισπρακτέα ύψους €33.200 (2015: €33.200) δεν ήταν ληξιπρόθεσμα ούτε απομειωμένα.

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

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο την ημερομηνία του ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας εισπρακτέων που αναφέρεται πιο πάνω. Η Εταιρεία δεν έχει οποιοδήποτε ενέχυρο ως εξασφάλιση.

Τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα της Εταιρείας αποτιμούνται σε Ευρώ.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 14 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2016 €	2015 €
Εισηγμένοι τίτλοι - προς εμπορία Μετοχικοί τίτλοι - Ευρώ - Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	1.120	1.620
Μη εισηγμένοι τίτλοι Μετοχικοί τίτλοι	3.204	3.204
	<u>4.324</u>	<u>4.824</u>

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 κατάσταση ταμειακών ροών.

Αλλαγές στις δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στις κερδοζημιές και αναλύονται ως εξής:

	2016 €	2015 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων – προς εμπορία Ζημιές δίκαιης αξίας	500	1.400

## 15 Μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα

	2016 €	2015 €
Μετρητά σε χαρτοφυλάκιο επενδύσεων	1.511	1.575
	<u>1.511</u>	<u>1.575</u>

Τα μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2016 €	2015 €
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	1.511	1.575

### Μη ταμειακές συναλλαγές

Οι κύριες μη ταμειακές συναλλαγές κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους ήταν η αποπληρωμή δανείων σε συγγενικά μέρη μέσω πληρωμής εξόδων της Εταιρείας, ύψους €77.047 (2015: € 40.718) (Σημ.19(β)).

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 16 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ €	Ολικό €
Την 1 Ιανουαρίου 2015/ 1 Ιανουαρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2016	9.987.836	499.392	807.523	12.565	1.319.480

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 50.000.000 μετοχές (2015: 50.000.000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο και το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ δεν είναι διανεμητέα υπό μορφή μερίσματος.

## 17 Δανεισμός

	2016 €	2015 €
Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	3.502.946	3.288.840

Στον βραχυπρόθεσμο δανεισμό περιλαμβάνονται δόσεις και αποπληρωμή δανείου ύψους €3.502.945 (2015: €3.288.840) που εκκρεμεί καθώς η Εταιρεία από το 2013 μέχρι και σήμερα βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με την τράπεζα με σκοπό την αναδιοργάνωση των οφειλόμενων δανείων και διαφοροποίηση των όρων αποπληρωμής περιλαμβανομένων και επιμήκυνσης της περιόδου αποπληρωμής. Από το έτος 2013 ο δανεισμός της Εταιρείας παρουσιάζεται στην κατηγορία των βραχυπρόθεσμων δανείων ενόψει του δικαιώματος των τραπεζών για ανάκληση τους.

Ο δανεισμός είναι εξασφαλισμένος ως εξής:

- (α) Με υποθήκη ύψους €1.366.881 (2015: €1.366.881) πλέον τόκους επί της γης στο Καϊμακλί.
- (β) Με υποθήκη ύψους €367.349 (2015: €367.349) επί της γης στην Νήσου.
- (γ) Με υποθήκη ύψους €1.231.000 (2015: €1.231.000) πλέον τόκους επί της γης στην Σιά.
- (δ) Με εκχώρηση εισοδημάτων που θα προκύψουν από την εκμετάλλευση και πωλήσεις της γης στο Καϊμακλί, Νήσου και στη Σιά.
- (ε) Με απεριόριστη εταιρική εγγύηση της εταιρείας Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ και περιορισμένη εταιρική εγγύηση της εταιρείας Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ για €1.530.000 πλέον τόκους (Σημ. 19 (ε)).
- (στ) Με κυμαινόμενη επιβάρυνση για το ποσό των €3.038.000 (2015: €3.038.000) πλέον τόκων επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.
- (ζ) Με περιορισμένη προσωπική εγγύηση για €1.530.000 (2015: €1.530.000) πλέον τόκους του κ. Γεωργίου Πίπη.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 17 Δανεισμός (συνέχεια)

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

	2016 %	2015 %
Τραπεζικός δανεισμός	6,3	6,2

Τα τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας σε Ευρώ είναι διευθετημένα σε κυμαινόμενο επιτόκιο. Για δανεισμό σε κυμαινόμενο επιτόκιο τα επιτόκια καθορίζονται μηνιαίως εκθέτοντας την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Η Εταιρεία δεν έχει αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις.

Οι δίκαιες αξίες βασίζονται στις προεξοφλημένες ταμειακές ροές όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο βασίζεται στο επιτόκιο δανεισμού ύψους 6,3% (2015: 6,2%).

Ο δανεισμός της Εταιρείας αποτιμάται σε Ευρώ.

## 18 Άλλοι πιστωτές

	2016 €	2015 €
Άλλοι πιστωτές	3.696	9.887
Οφειλόμενα έξοδα	11.107	31.176
	<u>14.803</u>	<u>41.063</u>

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

## 19 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 60% των μετοχών της Εταιρείας. Το υπόλοιπο 40% των μετοχών είναι ευρέως διεσπαρμένο. Δεν υπάρχει τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

### (α) Αγορές υπηρεσιών

	2016 €	2015 €
Αγορές υπηρεσιών: Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (λογιστικές υπηρεσίες, Σημ.6)	<u>24.399</u>	<u>24.399</u>



# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 19 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

### (β) Δάνεια σε συγγενικά μέρη

	2016 €	2015 €
Δάνειο στη Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ:		
Στην αρχή του έτους	1.259.120	1.206.337
Δάνεια που παραχωρήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους	-	26.727
Δάνεια που αποπληρώθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους	(77.047)	(40.718)
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 5)	49.890	66.774
	<u>1.231.963</u>	<u>1.259.120</u>

Κατά τη διάρκεια του 2016, η Εταιρεία αναπροσάρμοσε το επιτόκιο δανεισμού στα δάνεια με συγγενικά μέρη από 5,5% σε 4%. Τα δάνεια παραχωρήθηκαν χωρίς εξασφαλίσεις και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση.

### (γ) Σημαντικές συμβάσεις με συγγενικά μέρη

Σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ, για παροχή διαφόρων γραφειακών, λογιστικών και άλλων συναφών υπηρεσιών. Η αμοιβή που συμφωνήθηκε ανέρχεται σε €2.033 μηνιαίως (2015: €2.033).

### (δ) Επιστολή στήριξης

Η ιδύνουσα εταιρεία, Λατομεία Φαρμακά Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ μέσω της επιστολής στήριξης της, εξέφρασε την πρόθεση της να παρέχει στην Εταιρεία, εάν χρειαστεί, οικονομική και άλλη βοήθεια ώστε η Εταιρεία να μπορέσει να συνεχίσει τις εργασίες της και να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν προκύπτουν για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

### (ε) Εγγυήσεις

Η μητρική εταιρεία Λατομεία Φαρμακάς Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ παρέχει στην Εταιρεία απεριόριστη εταιρική εγγύηση και περιορισμένη εταιρική εγγύηση για €1.530.000 πλέον τόκους (Σημ. 17).

## 20 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή στις σελίδες 13 μέχρι 19.