



Φ Ι Λ Ο Κ Τ Η Μ Α Τ Ι Κ Η
Δ Η Μ Ο Σ Ι Α Λ Τ Δ

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ

2013

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2013

Περιεχόμενα

	<u>Σελίδα</u>
1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	1
2. ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	2
3. ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ	3 - 4
4. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	5
5. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	6 - 9
6. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ	10 - 11
7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	12
8. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	13
9. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	14
10. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	15
11. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	16
12. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	17
13. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	18
14. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	19
15. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
16. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	21 - 67

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι Επαγγελματικοί Σύμβουλοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Σύμβουλοι

Ιωάννης Κυριακόπουλος	Πρόεδρος
Γιώργος Παπαϊωάννου	Αντιπρόεδρος
Δημήτρης Βούκας	Σύμβουλος
Γιώργος Μάντακας	Σύμβουλος
Μάριος Σαββίδης	Σύμβουλος
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος

Γραμματέας

Γιώργος Παπαγεωργίου

Γενικός Διευθυντής

Μακάριος Χαραλαμπίδης

Εγγεγραμμένο Γραφείο

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

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

PricewaterhouseCoopers Limited
Julia House
Οδός Θεμιστοκλή Δέρβη 3
1066 Λευκωσία

Νομικοί Σύμβουλοι

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

Τραπεζίτες

Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ
Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στα Κεντρικά Γραφεία της Τράπεζας Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ, Σπύρου Κυπριανού 1, Λευκωσία, στις 12 Ιουνίου 2014, στις 5:00 μ.μ.

Ημερήσια Διάταξη

1. Εξέταση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Οικονομικών Καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013.
2. Επανεκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κ.κ. Γιώργου Παπαϊωάννου, Γιώργου Μαντάκα και Δημήτρη Βούκα.
3. Καθορισμός της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Όπως και τον προηγούμενο χρόνο τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται.
4. Επαναδιορισμός των ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Limited και εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου για καθορισμό της αμοιβής τους.

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



Γιώργος Παπαγεωργίου
Γραμματέας

Λευκωσία, 28 Μαρτίου 2014

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Λόγω των αρνητικών συνεπειών από τις αποφάσεις του Eurogroup τον Μάρτιο 2013 και της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης με τις αρνητικές συνθήκες και ύφεση που επικρατούν κατ' επέκταση στον τομέα των ακινήτων και κατασκευαστικό τομέα, τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το 2013 δεν είναι κερδοφόρα.

Παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών σε σύγκριση με το 2012, τα ενοποιημένα αποτελέσματα του Συγκροτήματος Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λτδ παρουσιάζουν ζημιά πριν την φορολογία €1.238.590, σε σύγκριση με κέρδος €654.407 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012, η οποία αντιστοιχεί στους μετόχους με 25,29 σεντ ανά μετοχή. Η ζημιά οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μη σύναψη συμβολαίων πώλησης ακινήτων, στην απομείωση της αξίας των ακινήτων, στην αύξηση της αναβαλλόμενης φορολογίας από συνδεδεμένη εταιρεία και στο αυξημένο κόστος χρηματοδότησης.

Σύμφωνα με τα ενοποιημένα αποτελέσματα, ο κύκλος εργασιών παρουσιάζει αύξηση από €200.188 το 2012 σε €397.724 και προέρχεται από την παράδοση ενός ακινήτου, την αυξημένη συνεισφορά από παροχή υπηρεσιών Real Estate και τεχνο-οικοδομικών υπηρεσιών σε τρίτους. Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας (εξαιρουμένων των εξόδων συντήρησης και επισκευών υφιστάμενων έργων καθώς επίσης και εξόδων διαχείρισης έργων υπό κατασκευή) μειώθηκαν, κυρίως λόγω της μείωσης προσωπικού και κατ' επέκταση του κόστους μισθοδοσίας κατά 34%.

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2013 σε €11.899.789 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €2,48 ανά μετοχή.

Στον τομέα εργασιών ανάπτυξης ακινήτων, μετά και την ολοκλήρωση ανέγερσης του μοντέρνου οικιστικού τετραώροφου κτιρίου διαμερισμάτων στον Άγιο Δομέτιο, Λευκωσίας προωθείται η πώληση των διαμερισμάτων καθώς επίσης και των άλλων ακινήτων του Συγκροτήματος. Λόγω της συνεχιζόμενης κρίσης στον κατασκευαστικό τομέα, έχουν περιοριστεί οι εργασίες της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ όπου η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, μετά και την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας για τον διαχωρισμό του κτήματος σε 11 μεγάλα τεμάχια, οι ενέργειες και οι προσπάθειες για τον κτηματολογικό διαχωρισμό του κτήματος συνεχίζονται. Το Υπουργικό Συμβούλιο τον Μάιο 2013, μέσα στα πλαίσια προώθησης κινήτρων για άμεση ανάπτυξη, παραχώρησε πολεοδομικά κίνητρα αναβαθμίζοντας την ζώνη που ευρίσκεται το κτήμα. Το γεγονός αυτό επηρέασε θετικά στη συγκράτηση της αξίας του κτήματος με ελάχιστη μείωση, διατηρώντας την έτσι στα ίδια περίπου επίπεδα με την περσινή.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Οι δύσκολες γενικά συνθήκες στην οικονομία, οι συνεχιζόμενες αρνητικές επιπτώσεις στον τομέα ακινήτων και στην οικοδομική δραστηριότητα καθώς επίσης και η μειωμένη κίνηση των επενδύσεων στον κατασκευαστικό τομέα σε συνεχιζόμενους ρυθμούς ύφεσης, προβλέπεται να συνεχιστούν και το 2014. Η Εταιρεία διερευνά την εξεύρεση και άλλων πηγών εισοδημάτων συναφών με τον τομέα ακινήτων.

Περαιτέρω αναφέρεται ότι όσον αφορά τις χρηματοδοτικές διευκολύνσεις του 2014 που μας παρέχονται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συνεργαζόμαστε, παρά την δύσκολη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο, την περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση και την επιβολή περιοριστικών μέτρων σε συνδυασμό με την τρέχουσα αστάθεια στο τραπεζικό σύστημα και την συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση, η Διεύθυνση εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την διαχείριση των εργασιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο παρόν επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον και είναι σε ιδιαίτερα ευνοϊκή θέση να αντιμετωπίσει ενδεχόμενες δυσκολίες.

Το Συγκρότημα έχει καθαρή θέση ύψους €11,9 εκ. και παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων προς καθαρή θέση) μόλις 20% σε επίπεδο Συγκροτήματος και 25% σε επίπεδο Εταιρείας. Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού Ομίλου στην Ελλάδα, από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη.

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού μελέτησε τις ταμειακές ανάγκες της Εταιρείας κατά κύριο λόγο, τις αναπτυξιακές κεφαλαιουχικές ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη την συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση, αποφάσισε να μην προτείνει στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2013.

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

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

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


Ιωάννης Κυριακόπουλος
Πρόεδρος
28 Μαρτίου 2014

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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

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

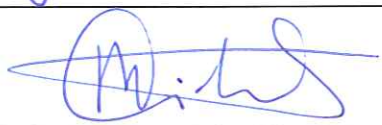
(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις:

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

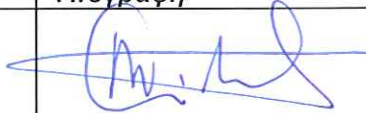

(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

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

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Ιωάννης Κυριακόπουλος	
Γιώργος Παπαϊωάννου	
Δημήτρης Βούκας	
Γιώργος Μάντακας	
Μάριος Σαββίδης	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την Ετήσια Έκθεση του και τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

Κύριες δραστηριότητες

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

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

3. Η εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας μέχρι σήμερα, η χρηματοοικονομική θέση και επίδοση τους, όπως παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις, θεωρείται ικανοποιητική. Πληρέστερη ανασκόπηση περιέχεται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδα 3). Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, παρά τους κινδύνους που προκύπτουν από την τρέχουσα οικονομική κατάσταση στην Κύπρο που επηρεάζουν τη ρευστότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αλλά και τον τομέα ανάπτυξης ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται το Συγκρότημα και η Εταιρεία, έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Το Διοικητικό Συμβούλιο στην απόφασή του αυτή έλαβε υπόψη τους παράγοντες που παρουσιάζονται στη Σημείωση 2 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

4. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία καθώς και ο τρόπος διαχείρισής τους περιγράφονται στις Σημειώσεις 3, 4 και 28 των οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

5. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιανδήποτε σημαντική αλλαγή στις κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Περισσότερες πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εμπεριέχονται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδα 3).

Αποτελέσματα

6. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2013 παρουσιάζονται στη σελίδα 13. Η ζημιά πριν από τη φορολογία ήταν €1.238.590 (2012 κέρδος: €654.407). Μετά τη φορολογία ύψους €μηδέν (2012: πίστωση φορολογίας ύψους €4.328) και την αφαίρεση αρνητικού συμφέροντος μειοψηφίας ύψους €23.490 (2012: αφαίρεση αρνητικού ποσού ύψους €14.091), η ζημιά που αναλογεί στους μετόχους, για το έτος είναι €1.215.100 (κέρδος για το 2012: €672.826). Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος ήταν €15.268.174 (2012: €16.147.751) και τα ίδια κεφάλαια ήταν €12.043.887 (2012: €13.282.477) μετά την πρόσθεση του συμφέροντος μειοψηφίας ύψους €144.098 (2012: €167.588).

7. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος 2013 παρουσιάζονται στη σελίδα 14. Η ζημιά για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 ήταν €326.762 (2012: κέρδος ύψους €176.273). Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ήταν €6.854.415 (2012: €6.942.487) και τα ίδια κεφάλαια ήταν €4.593.328 (2012: €4.920.090).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Μερίσματα

8. Κατά το έτος 2013, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Διοικητικό Συμβούλιο

9. Τα ονόματα των Συμβούλων της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αυτής της Έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2013.

10. Σύμφωνα με το άρθρο 115 του Καταστατικού της Εταιρείας οι κ.κ. Γιώργος Παπαϊωάννου, Γιώργος Μάντακας και Δημήτρης Βούκας αποχωρούν κατά τη Γενική Συνέλευση και εφόσον είναι εκλέξιμοι προσφέρονται για επανεκλογή.

11. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης το 2011 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται. Ο κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/Εκτελεστικός Σύμβουλος. Η αμοιβή του καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης: Δήλωση σύμφωνα με το Άρθρο 5 της Οδηγίας ΟΔ190-2007-04 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

12. Στις 11 Δεκεμβρίου 2006 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αναστολή της εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ημερομηνίας 23 Μαρτίου 2007, η Εταιρεία διέκοψε την εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η διακοπή καθίσταται αναγκαία καθότι, δεδομένης της παρούσης σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν είναι δυνατή η υιοθέτηση των Διατάξεων περί της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών. Σημειώνεται ότι η υιοθέτηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης δεν είναι υποχρεωτική για εταιρείες της Αγοράς Ειδικής Κατηγορίας του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου στην οποία είναι εισηγμένη η Εταιρεία. Παρ' όλα αυτά το Συγκρότημα ακολουθεί τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της τελικής ιθύνουσας εταιρείας διά μέσου ποιοτικών και ποσοτικών καταστάσεων των οποίων καλείται να παραδώσει για σκοπούς επιθεώρησης.

Η πιο πάνω δήλωση γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο (γ) του Άρθρου 5 του κώδικα. Οι παράγραφοι (α) και (β) του Άρθρου 5 δεν εφαρμόζονται για τους λόγους που αναφέρθηκαν πιο πάνω.

Επίσης, σύμφωνα με τις παραγράφους (στ) και (ζ) του Άρθρου 5, δηλώνεται ότι δεν υπάρχουν τίτλοι που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου των υφιστάμενων κατόχων τίτλων.

Σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, 3^η Έκδοση (Αναθεωρημένη) Μάρτιος 2011, και ειδικά την εφαρμογή της πρόνοιας Β.3.1, δηλώνεται ότι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν λαμβάνουν αμοιβές, σταθερό εισόδημα όπως μισθό ή/και μεταβλητό εισόδημα όπως, φιλοδώρημα μετοχές, δικαιώματα κλπ, υπό την ιδιότητα τους ως Σύμβουλοι. Ο Εκτελεστικός Σύμβουλος της Εταιρείας κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης, αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/Εκτελεστικός Σύμβουλος (βλέπε σημείωση 29(iii)).

Μετοχικό κεφάλαιο

13. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου

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

	Αρ. μετοχών 31.12.2013	Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 21.03.2014
Γεν. Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαριλαμπίδης	20	20

15. Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν υπήρχε οποιαδήποτε σημαντική σύμβαση μεταξύ του Συγκροτήματος και οποιουδήποτε από τους Συμβούλους, το Γραμματέα, το Γενικό Διευθυντή και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα στην οποία έχουν ή είχαν, άμεσα ή έμμεσα, ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τους συγγενείς εξ' αίματος μέχρι πρώτου βαθμού συγγένειας και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα, ή έμμεσα τουλάχιστον 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Κυριότεροι μέτοχοι

16. Οι κυριότεροι μέτοχοι, που κατέχουν 5% και άνω του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου 31.12.2013	5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 21.03.2014
	%	%
EuroInvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Έμμεση συμμετοχή μέσω της EuroInvestment & Finance Public Limited (1)	48,71	48,71
Νίκος Χατζηιωσήφ	6,86	6,86
Πόλυς Πολυκάρπου	8,70	8,70

(1) Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 94,35% συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. στην EuroInvestment & Finance Public Limited η οποία κατέχει το 51,63% στη Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

17. Κατά την ημερομηνία 21 Μαρτίου 2014, δηλαδή 5 ημέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρξε άλλο πρόσωπο γνωστό στον εκδότη που να είχε στην κατοχή του τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εκτός από τους προαναφερθέντες.

Σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

18. Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανομή των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 30.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

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

Κατάταξη τίτλων Εταιρείας

20. Στις 26 Αυγούστου 2004 το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου κατάταξε τους τίτλους της Εταιρείας στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου. Στις 19 Ιουνίου 2013 το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου κατάταξε τους τίτλους της Εταιρείας στην Αγορά Ειδικής Κατηγορίας του Χρηματιστηρίου.

Φορολογικό καθεστώς

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

Έρευνα και ανάπτυξη

22. Το Συγκρότημα δεν διεξάγει οποιεσδήποτε δραστηριότητες στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

Ίδιες μετοχές

23. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 και κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Γιώργος Παπαγεωργίου
Γραμματέας

Λευκωσία, 28 Μαρτίου 2014



Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των θυγατρικών της (το “Συγκρότημα”) και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η “Εταιρεία”), οι οποίες αποτελούνται από τον ενοποιημένο ισολογισμό και τον ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2013, τις ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών και τις καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της Εταιρείας του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις οικονομικές καταστάσεις

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

Ευθύνη του ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση λελογισμένης διασφάλισης για το εάν οι ενοποιημένες και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή, περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους σφάλματος των ενοποιημένων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, οφειλομένου είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνων, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της οντότητας που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της οντότητας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και την αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των ενοποιημένων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

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

*PricewaterhouseCoopers Ltd, Julia House, 3 Themistocles Dervis Street, CY-1066 Nicosia, Cyprus
P O Box 21612, CY-1591 Nicosia, Cyprus
T: +357 - 22 555 000, F: +357 - 22 555 001, www.pwc.com/cy*

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



Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2013, και της χρηματοοικονομικής τους επίδοσης και των ταμειακών ροών τους για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την ΕΕ και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Έκθεση επί άλλων νομικών απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμων του 2009 και 2013, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Έχουμε πάρει όλες τις πληροφορίες και εξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες για σκοπούς του ελέγχου μας.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν τηρηθεί από την Εταιρεία κατάλληλα λογιστικά βιβλία, στην έκταση που φαίνεται από την εξέταση από εμάς αυτών των βιβλίων.
- Οι ενοποιημένες και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι ενοποιημένες και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Εταιρειών Νόμο της Κύπρου, Κεφ. 113, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο.
- Κατά τη γνώμη μας, οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συνάδουν με τις ενοποιημένες και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Οδηγίας ΟΔ190-2007-04 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου, αναφέρουμε ότι έχει γίνει δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης για τις πληροφορίες που αφορούν τις παραγράφους (α), (β), (γ), (στ) και (ζ) του άρθρου 5 της εν λόγω Οδηγίας, και αποτελεί ειδικό τμήμα της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 34 του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμων του 2009 και 2013 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε ή αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Γιώργος Κ. Καζαμίας
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 28 Μαρτίου 2014

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2013

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Εισόδημα	6	397.724	200.188
Κόστος πωλήσεων	9	(247.841)	(223.939)
		<u>149.883</u>	<u>(23.751)</u>
Μεικτό κέρδος/(ζημιά)		(8.461)	(5.820)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	(431.298)	(369.404)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	7	27.387	9.326
Άλλα έσοδα	8	(620.862)	(351.741)
Άλλες ζημιές		<u>(883.351)</u>	<u>(741.390)</u>
Ζημιά εργασιών		(144.227)	(86.977)
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(211.012)	1.482.774
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	19		
		<u>(1.238.590)</u>	<u>654.407</u>
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		-	4.328
Πίστωση φορολογίας	12		
		<u>(1.238.590)</u>	<u>658.735</u>
(Ζημιά)/κέρδος για το έτος		-	-
Άλλα συνολικά εισοδήματα			
		<u>(1.238.590)</u>	<u>658.735</u>
Συνολική (ζημιά)/εισόδημα για το έτος			
		<u>(1.238.590)</u>	<u>658.735</u>
Κατανεμητέο σε:			
Συμφέρον μετόχων		(1.215.100)	672.826
Συμφέρον μειοψηφίας		(23.490)	(14.091)
		<u>(1.238.590)</u>	<u>658.735</u>
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - βασικό	13	(25,29)	14,00
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - κατανεμημένο	13	(25,29)	14,00

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Εισόδημα	6	240.554	117.764
Κόστος πωλήσεων	9	(166.047)	(90.184)
Μεικτό κέρδος		74.507	27.580
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	(7.636)	(5.020)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	(199.410)	(178.108)
Άλλα έσοδα	7	526.597	750.000
Άλλες ζημιές – καθαρές	8	(620.862)	(351.741)
(Ζημιά)/κέρδος εργασιών		(226.804)	242.711
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(99.958)	(70.881)
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(326.762)	171.830
Πίστωση φορολογίας	12	-	4.443
(Ζημιά)/κέρδος για το έτος		(326.762)	176.273
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-	-
Συνολική (ζημιά)/εισόδημα για το έτος		(326.762)	176.273
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - βασικό	13	(6,80)	3,67
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - κατανεμημένο	13	(6,80)	3,67

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.


Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

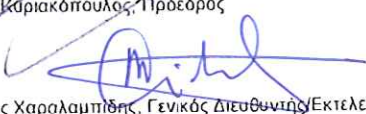
Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2013

Σημ.	2013 €	2012 €
Περιουσιακά στοιχεία		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17 153.716	178.048
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	19 11.166.493	11.901.985
	<u>11.320.209</u>	<u>12.080.033</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	21 3.296.579	3.937.536
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	22 75.528	99.151
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	29 (iv) 565.726	14.845
Φορολογία εισπρακτέα	9.373	9.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23 759	6.813
	<u>3.947.965</u>	<u>4.067.718</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	<u><u>15.268.174</u></u>	<u><u>16.147.751</u></u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις		
Κεφάλαιο και αποθεματικά		
Μετοχικό κεφάλαιο	27 4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	27 293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	20.664	20.664
Κέρδη που κρατήθηκαν	7.501.758	8.716.858
	<u>11.899.789</u>	<u>13.114.889</u>
Συμφέρον μειοψηφίας	144.098	167.588
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>12.043.887</u>	<u>13.282.477</u>
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανεισμός	24 456.927	1.024.988
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	29 (iv) 32.041	18.291
Άλλοι πιστωτές, πληρωτέα και οφειλόμενα έξοδα	25 127.748	332.221
Προβλέψεις	26 2.101	33.754
Δανεισμός	24 1.054.624	401.949
Τραπεζικές διευκολύνσεις	23 1.481.026	974.318
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	69.820	69.820
Εκτακτη αμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	9.933
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	<u>2.767.360</u>	<u>1.840.286</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>3.224.287</u>	<u>2.865.274</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	<u><u>15.268.174</u></u>	<u><u>16.147.751</u></u>

Στις 28 Μαρτίου 2014 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Ιωάννης Καρακάπουλος, Πρόεδρος


Μάριος Σαββίδης, Σύμβουλος


Μακάριος Χαραλαμπίδης, Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ισολογισμός Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17	153.087	162.162
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	99.255	99.255
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	19	4.073.323	4.073.323
		<u>4.325.665</u>	<u>4.334.740</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	21	1.881.000	2.521.825
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	22	21.473	49.243
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	29(iv)	625.977	35.893
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23	300	786
		<u>2.528.750</u>	<u>2.607.747</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>6.854.415</u>	<u>6.942.487</u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	27	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Κέρδη που κρατήθηκαν		195.297	522.059
		<u>4.593.328</u>	<u>4.920.090</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>4.593.328</u>	<u>4.920.090</u>
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	24	456.927	274.988
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	29(iv)	671.825	872.540
Άλλοι πιστωτές, πληρωτέα και οφειλόμενα έξοδα	25	44.227	126.076
Έκτακτη αρμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	9.933
Δανεισμός	24	287.468	384.056
Τραπεζικές διευκολύνσεις	23	800.640	354.804
		<u>1.804.160</u>	<u>1.747.409</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>2.261.087</u>	<u>2.022.397</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>6.854.415</u>	<u>6.942.487</u>

Στις 28 Μαρτίου 2014 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ιωάννης Κυριακόπουλος, Πρόεδρος

Μάριος Σαββίδης, Σύμβουλος

Μακάριος Χαραλαμπίδης, Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το έρπο €	Αποθεματικό κεφαλαίου σε Ευρώ €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειωψηφίας €	Ίδια κεφάλαια €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012		4.084.128	293.239	20.664	8.053.965	12.451.996	431.679	12.883.675
Συνολικό εισόδημα Κέρδος για το έτος		-	-	-	672.826	672.826	(14.091)	658.735
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	-	-	-
Μερίσματα που πληρώθηκαν από θυγατρική εταιρεία στο συμφέρον μειωψηφίας Έκτακτη αμνητική εισφορά στη Λογίζόμενη Διανομή Μερίσματος	14	-	-	-	(9.933)	(9.933)	(250.000)	(250.000) (9.933)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	(9.933)	(9.933)	(250.000)	(259.933)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012/1 Ιανουαρίου 2013		4.084.128	293.239	20.664	8.716.858	13.114.889	167.588	13.282.477
Συνολική ζημιά Ζημιά για το έτος		-	-	-	(1.215.100)	(1.215.100)	(23.490)	(1.238.590)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013		4.084.128	293.239	20.664	7.501.758	11.899.789	144.098	12.043.887

(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 ως μερίσμα. Έκτακτη αμνητική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι για σκοπούς λογίζομενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την Άμυνα αυξήθηκε στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2012 και μετέπειτα. Το ποσό της λογίζομενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οπιοδήποτε πραγματικό μερίσμα 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 αμνητική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρπο €	Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	4.084.128	293.239	20.664	355.719	4.753.750
Συνολικό εισόδημα Κέρδος για το έτος	-	-	-	176.273	176.273
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες Έκτακτη αμυντική εισφορά στη Λογιζόμενη Διανομή Μερισματος	-	-	-	(9.933)	(9.933)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012/ 1 Ιανουαρίου 2013	4.084.128	293.239	20.664	522.059	4.920.090
Συνολική ζημιά Ζημιά για το έτος	-	-	-	(326.762)	(326.762)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	4.084.128	293.239	20.664	195.297	4.593.328

- (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 ως μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για φορολογικά έτη 2012 και μετέπειτα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(1.238.590)	654.407
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	24.889	30.324
Διαγραφές εγκαταστάσεων ή εξοπλισμού	17	242	-
Μερίδιο ζημιάς/(κέρδους) συνδεδεμένης εταιρείας	19	211.012	(1.482.774)
Χρεωστικούς τόκους	11	144.227	86.977
Πιστωτικούς τόκους	7	-	(782)
Ζημιά από αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	8	620.862	351.741
		<u>(237.358)</u>	<u>(360.107)</u>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση		20.095	(636.330)
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		23.623	175.184
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη		(26.401)	(9.032)
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη		13.750	(30.000)
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(204.473)	(44.283)
Προβλέψεις		(31.653)	1.394
		<u>(442.417)</u>	<u>(903.174)</u>
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες			
Φορολογία που εισπράχθηκε		-	34.484
Έκτακτη αμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος που πληρώθηκε		(9.933)	-
		<u>(452.350)</u>	<u>(868.690)</u>
Καθαρά μετρητά για εργασίες			
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	(799)	(4.600)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		-	782
		<u>(799)</u>	<u>(3.818)</u>
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες			
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	29(v)	(60.000)	(250.000)
Εισπράξεις για δανεισμό από συγγενικά μέρη	29(v)	144.553	1.116.491
Τόκοι που πληρώθηκαν		(144.166)	(96.683)
Μερίσματα που πληρώθηκαν προς συμφέρον μειοψηφίας	14	-	(250.000)
		<u>(59.613)</u>	<u>519.808</u>
Καθαρά μετρητά (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(512.762)	(352.700)
		<u>(967.505)</u>	<u>(614.805)</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους			
	23	<u>(1.480.267)</u>	<u>(967.505)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(326.762)	171.830
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	9.075	9.988
Ζημιά από αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	8	620.862	351.741
Εισόδημα από μερίσματα	7	(524.480)	(750.000)
Χρεωστικούς τόκους	11	99.958	70.881
		<u>(121.347)</u>	<u>(145.560)</u>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση		19.963	(636.330)
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		27.770	(5.447)
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη		(65.604)	147.957
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη		(200.715)	(268.419)
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(81.849)	88.036
		<u>(421.782)</u>	<u>(819.763)</u>
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες			(819.763)
Φορολογία που εισπράχθηκε		-	34.599
Έκτακτη αμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος που πληρώθηκε		(9.933)	-
		<u>(431.715)</u>	<u>(785.164)</u>
Καθαρά μετρητά για εργασίες			
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα που εισπράχθηκαν	7	-	750.000
		<u>-</u>	<u>750.000</u>
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες			
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	29(v)	(60.000)	(250.000)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(99.160)	(69.899)
Εισπράξεις από δανεισμό	29(v)	144.553	366.491
		<u>(14.607)</u>	<u>46.592</u>
Καθαρά μετρητά (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		(446.322)	11.428
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(354.018)	(365.446)
		<u>(800.340)</u>	<u>(354.018)</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	23		

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Οι οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 28 Μαρτίου 2014.

Χώρα και χρόνος σύστασης

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

Κύριες δραστηριότητες

Το Συγκρότημα εξακολουθεί να έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, τις τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες και την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σε καθαρά εμπορική βάση. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού το Συγκρότημα εργοδοτούσε 7 άτομα (2012: 13 άτομα) και η Εταιρεία 5 άτομα, (2012: 5 άτομα).

Οικονομικό έτος

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

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την κρίση στον Κυπριακό τραπεζικό τομέα σε συνδυασμό με τη μη δυνατότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας να αντλήσει δανεισμό από τις διεθνείς χρηματαγορές. Ως αποτέλεσμα, η Κυπριακή Δημοκρατία εισήλθε σε διαπραγματεύσεις με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (η «Τρόικα»), για οικονομική στήριξη, οι οποίες κατέληξαν σε επίτευξη συμφωνίας και λήψη απόφασης από το Eurogroup στις 25 Μαρτίου 2013. Η απόφαση συμπεριλάμβανε την αναδιάρθρωση των δυο μεγαλύτερων τραπεζών στην Κύπρο μέσω «Διάσωσης με Ίδια Μέσα». Κατά το 2013 η Κυπριακή οικονομία σημείωσε περαιτέρω συρρίκνωση με μείωση στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν.

Μετά τα θετικά αποτελέσματα της πρώτης και της δεύτερης τριμηνιαίας αξιολόγησης του οικονομικού προγράμματος της Κύπρου από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, κατά τη διάρκεια του 2013, το Eurogroup ενέκρινε την εκταμίευση των προγραμματισμένων δόσεων της οικονομικής βοήθειας προς την Κύπρο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

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

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

Στις 22 Μαρτίου 2013, η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε νομοθεσία που αφορά την επιβολή περιοριστικών μέτρων αναφορικά με συναλλαγές που εκτελούνται μέσω των τραπεζικών ιδρυμάτων που λειτουργούν στην Κύπρο. Η έκταση και η διάρκεια των περιορισμών αποφασίζονται από τον Υπουργό Οικονομικών και το Διοικητή της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, και αυτά έχουν τεθεί σε ισχύ στις 28 Μαρτίου 2013. Τα προσωρινά περιοριστικά μέτρα στις τραπεζικές συναλλαγές και τις συναλλαγές με μετρητά περιλαμβάνουν περιορισμούς στην ανάληψη μετρητών, στην εξαργύρωση επιταγών σε μετρητά και περιορισμούς στη μεταφορά χρημάτων σε άλλα πιστωτικά ιδρύματα στην Κύπρο και στο εξωτερικό. Επίσης τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν την υποχρεωτική ανανέωση ορισμένων καταθέσεων στη λήξη τους.

Η αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο, η περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση, η αναδιάρθρωση του τραπεζικού τομέα με τη χρήση ίδιων μέσων στις περιπτώσεις της Λαϊκής Τράπεζας και της Τράπεζας Κύπρου, και η επιβολή περιοριστικών μέτρων στις τραπεζικές συναλλαγές σε συνδυασμό με την τρέχουσα κατάσταση στο τραπεζικό σύστημα και τη συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση, θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να λάβει νέο δανεισμό ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές της, την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να πωλήσουν τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψουν συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων έργων, την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να έχουν ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να προσφέρουν τις υπηρεσίες σε πελάτες, και τις προβλέψεις της διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Οι οικονομικές συνθήκες που περιγράφονται πιο πάνω, μαζί με τις επιδράσεις της απόφασης του Eurogroup στις 25 Μαρτίου 2013 σχετικά με την Κύπρο, μπορεί να έχουν αρνητικές επιπτώσεις για τους οφειλέτες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (αδυναμία να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους προς το Συγκρότημα και την Εταιρεία), τους προμηθευτές (αδυναμία να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους), την αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας, τους τραπεζίτες (αδυναμία παροχής επαρκούς χρηματοδότησης), και τα έσοδα (μείωση της ζήτησης για τα έργα ή τις υπηρεσίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λόγω της μειωμένης αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών).

Η διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έχει αξιολογήσει:

- (1) Κατά πόσον οποιοσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος, με την εξέταση της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών αυτών των περιουσιακών στοιχείων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι απομειώσεις για εμπορικά 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

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

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

- (2) Εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερβαίνει το κόστος κτήσης. Όπου η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ήταν χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά χρεώθηκε ως ζημιά για το έτος (Σημ. 8). Αναφέρεται επίσης ότι η ζήτηση για πολλά είδη ακινήτων έχει επηρεαστεί σημαντικά και οι συναλλαγές είναι λιγότερο συχνές, ως εκ τούτου η εκτιμώμενη τιμή πώλησης ενός ακινήτου βασίζεται σημαντικά σε υποκειμενικούς παράγοντες.
- (3) Την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως δρώσα οικονομική μονάδα (Σημ. 2).

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

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

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

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

Βάση ετοιμασίας

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

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2013 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με εξαίρεση ορισμένων προνοιών του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση" σε σχέση με λογιστική αντιστάθμισης χαρτοφυλακίου.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

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

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

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

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

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

- Η Εταιρεία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 πραγματοποίησε πωλήσεις διαμερισμάτων αξίας €571.000 στο συγκρότημα διαμερισμάτων Dometios project, ενισχύοντας έτσι τη ρευστότητα της.
- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνουν τραπεζικές διευκολύνσεις και δανεισμό από την Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ, η οποία επίσης ελέγχεται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Η Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ σε συνεργασία με τη Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εξέτασαν τις ταμειακές ανάγκες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και προέβηκαν στις αναγκαίες ρυθμίσεις για παράταση στην αποπληρωμή δόσεων επί του δανεισμού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Ως αποτέλεσμα οι αποπληρωμές δόσεων συνάδουν χρονικά με την πώληση έργων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.
- Το Συγκρότημα παρόλο που έχει υποστεί ζημιά ύψους €1,2 εκ. για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013, διατηρεί μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €11,9 εκ. και παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων προς καθαρή θέση) ύψους 20% σε επίπεδο Συγκροτήματος και 25% σε επίπεδο Εταιρείας.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο ακολουθεί συντηρητική πολιτική στην ανάληψη νέων έργων.
- Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και η Ευρωπαϊκή Ένωση ενέκριναν την παροχή οικονομικής βοήθειας προς την Κυπριακή Δημοκρατία ύψους €10 δισεκατομμύρια. Μετά τα θετικά αποτελέσματα της πρώτης και της δεύτερης τριμηνιαίας αξιολόγησης του οικονομικού προγράμματος της Κύπρου κατά τη διάρκεια του 2013, το Eurogroup ενέκρινε την εκταμίευση των προγραμματισμένων δόσεων της οικονομικής βοήθειας προς την Κύπρο.
- Η Κυπριακή Κυβέρνηση συνεχίζει να εξετάζει και να λαμβάνει μέτρα για την ισχυροποίηση της Κυπριακής οικονομίας και την ανάπτυξη του τομέα ακινήτων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

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

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

Βάση ενοποίησης

(i) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι όλες οι οντότητες (περιλαμβανομένου οντότητες ειδικού σκοπού "Ο.Ε.Σ.") στις οποίες το Συγκρότημα έχει την εξουσία να ασκεί έλεγχο στις οικονομικές και επιχειρηματικές πολιτικές τους και γενικά συνοδεύεται με ένα μερίδιο που υπερβαίνει το 50% στα δικαιώματα ψήφου. Η ύπαρξη και η επίδραση των δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι τρεχόντως εξασκίσιμα ή μετατρέψιμα, εξετάζονται προκειμένου να προσδιοριστεί αν το Συγκρότημα ελέγχει μια άλλη οικονομική οντότητα.

Το Συγκρότημα αξιολογεί, επίσης, την ύπαρξη ελέγχου όταν δεν κατέχει πάνω από το 50% των δικαιωμάτων ψήφου, αλλά είναι σε θέση να κατευθύνει την οικονομική και επιχειρηματική πολιτική λόγω δεδομένου ελέγχου. Ο δεδομένος έλεγχος μπορεί να προκύψει σε περιπτώσεις όπου το μέγεθος των δικαιωμάτων ψήφου του Συγκροτήματος σε σχέση με το μέγεθος και τη διασπορά των συμμετοχών των άλλων μετόχων δίνουν στο Συγκρότημα το δικαίωμα να κατευθύνει την οικονομική και επιχειρηματική πολιτική, κλπ. Οι θυγατρικές οντότητες ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και η ενοποίηση σταματά την ημερομηνία όταν ο έλεγχος αυτός τερματίζεται.

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(i) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

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

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

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

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

(ii) Συναλλαγές και συμφέροντα μειοψηφίας

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(iii) Συνδεδεμένες εταιρείες

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

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

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

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2013. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας με εξαίρεση τα πιο κάτω:

- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 “Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων” σχετικά με την Παρουσίαση των Στοιχείων Άλλων Συνολικών Εισοδημάτων. Ως αποτέλεσμα της υιοθέτησης αυτής της τροποποίησης, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ομαδοποιεί τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα ‘άλλα συνολικά εισοδήματα’, με βάση κατά πόσο μπορούν να επαναταξινομηθούν στη συνέχεια στις κερδοζημιές.
- Το ΔΠΧΑ 13 “Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας έχει ως στόχο τη βελτίωση της συνέπειας και την απλοποίηση, παρέχοντας έναν ακριβή ορισμό της δίκαιης αξίας και μια μοναδική πηγή αποτίμησης της δίκαιης αξίας και των απαιτήσεων γνωστοποίησης για χρήση σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση της δίκαιης αξίας αλλά παρέχουν καθοδήγηση για το πώς θα πρέπει να εφαρμόζεται όταν η χρήση δίκαιης αξίας ήδη απαιτείται ή επιτρέπεται από άλλα Πρότυπα. Αυτό το Πρότυπο είχε σαν αποτέλεσμα επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις.
- Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 “Φόροι Εισοδήματος” για την αναβαλλόμενη φορολογία εισήγαγε την υπόθεση, η οποία μπορεί να αναθεωρηθεί, ότι μια επένδυση σε ακίνητο που αποτιμάται σε δίκαιη αξία ανακτάται πλήρως μέσω πώλησης. Η υπόθεση αναθεωρείται εάν η επένδυση σε ακίνητο διατηρείται εντός ενός επιχειρηματικού μοντέλου που έχει ως σκοπό την κατανάλωση ουσιαστικά όλων των οικονομικών ωφελημάτων που είναι ενσωματωμένα στην επένδυση σε ακίνητο με την πάροδο του χρόνου, παρά μέσω πώλησης.

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2013, 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:

- ΔΠΧΑ 9 “Χρηματοοικονομικά μέσα: Ταξινόμηση και Αποτίμηση”. Τα κύρια στοιχεία του Προτύπου που εκδόθηκε το Νοέμβριο του 2009 και τροποποιήθηκε τον Οκτώβριο του 2010, το Δεκέμβριο του 2011 και το Νοέμβριο του 2013 είναι:
 - Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απαιτούνται να ταξινομούνται σε δύο κατηγορίες αποτίμησης: αυτά που θα αποτιμούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία και εκείνα που θα αποτιμούνται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Η απόφαση πρέπει να γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών μέσων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού μέσου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

- Ένα μέσο αποτιμάται στη συνέχεια σε αποσβεσμένο κόστος μόνο εάν είναι χρεόγραφο και (i) ο στόχος του επιχειρηματικού μοντέλου της οντότητας είναι να κρατήσει το περιουσιακό στοιχείο για να εισπράξει τις συμβατικές ταμειακές ροές, και (ii) οι συμβατικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (δηλαδή έχει μόνο “βασικά χαρακτηριστικά δανείου”). Όλα τα υπόλοιπα χρεόγραφα θα πρέπει να αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.
- Όλοι οι μετοχικοί τίτλοι θα αποτιμούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία. Μετοχικοί τίτλοι που κατέχονται προς εμπορία θα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Για όλες τις άλλες επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους, μια αμετάκλητη εκλογή μπορεί να γίνει κατά την αρχική αναγνώριση, για αναγνώριση των πραγματοποιηθέντων και μη πραγματοποιηθέντων κερδών και ζημιών δίκαιης αξίας μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και όχι μέσω των αποτελεσμάτων. Δεν θα υπάρχει μεταφορά των κερδών και ζημιών δίκαιης αξίας στα αποτελέσματα. Αυτή η εκλογή μπορεί να γίνει για κάθε μέσο ξεχωριστά. Τα μερίσματα θα παρουσιάζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εφόσον αντιπροσωπεύουν την απόδοση στις επενδύσεις.
- Οι περισσότερες από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μεταφέρθηκαν αμετάβλητες στο ΔΠΧΑ 9. Η βασική αλλαγή είναι ότι μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να παρουσιάζει τα αποτελέσματα των αλλαγών στο δικό της πιστωτικό κίνδυνο των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στα άλλα συνολικά εισοδήματα.
- Οι απαιτήσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου τροποποιήθηκαν ώστε να ευθυγραμμιστεί η λογιστική στενότερα με τη διαχείριση του κινδύνου. Το Πρότυπο παρέχει στις οντότητες μια επιλογή λογιστικής πολιτικής μεταξύ της εφαρμογής των απαιτήσεων της λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και τη συνέχιση της εφαρμογής του ΔΛΠ 39 σε όλες τις αντισταθμίσεις, επειδή το Πρότυπο δεν εξετάζει επί του παρόντος τη μακροοικονομική λογιστική αντιστάθμισης.
- Οι τροποποιήσεις που έγιναν στο ΔΠΧΑ στις 9 Νοεμβρίου 2013 αφαίρεσαν την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης ισχύος του, καθιστώντας έτσι την εφαρμογή του Προτύπου εθελοντική. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει την υπάρχουσα έκδοση του ΔΠΧΑ 9 μέχρι αυτό να υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία δεν έχει αξιολογήσει ακόμη τις επιπτώσεις της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις.
- ΔΠΧΑ 10, “Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις”. Το ΔΠΧΑ 10 βασίζεται στις υφιστάμενες αρχές, αναγνωρίζοντας την έννοια του ελέγχου ως τον καθοριστικό παράγοντα για το αν η οικονομική οντότητα θα πρέπει να συμπεριληφθεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας. Το Πρότυπο παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση για να βοηθήσει στον προσδιορισμό του ελέγχου, όπου είναι δύσκολο να προσδιοριστεί. Το Πρότυπο ισχύει στην ΕΕ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014.
- ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποιήσεις Συμφερόντων σε Άλλες Οντότητες”. Το ΔΠΧΑ 12 περιλαμβάνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για όλα τα είδη συμφερόντων σε άλλες οντότητες, συμπεριλαμβανομένων των κοινών διευθετήσεων, συνδεδεμένων εταιρειών και οντοτήτων ειδικού σκοπού και άλλων οντοτήτων εκτός ισολογισμού. Το Πρότυπο ισχύει στην ΕΕ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Το Συγκρότημα έχει τους πιο κάτω τομείς δραστηριοτήτων:

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

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

Αναγνώριση εισοδημάτων

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

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

(i) Πωλήσεις ακινήτων

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

(ii) Κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

(ii) Κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών (συνέχεια)

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

(iii) Απαιτήσεις

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

(iv) Πιστωτικοί τόκοι

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

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

(v) Πιστωτικά μερίσματα

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

Κόστος πωλήσεων για κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ωφελήματα υπαλλήλων

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

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

(iii) Συγκρότημα εταιρειών

Όλες οι εταιρείες του Συγκροτήματος χρησιμοποιούν το Ευρώ (€) ως το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων τους.

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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

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

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

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

Διανομή μερισμάτων

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

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

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

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

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

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

Λογισμικά προγράμματα

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με αναγνωρίσιμα και ξεχωριστά λογισμικά προγράμματα που ελέγχονται από την Εταιρεία και που πιθανό να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα τα λογισμικά προγράμματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών προγραμμάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων χρεώνονται στις κερδοζημιές στο έτος που προκύπτουν. Τα λογισμικά προγράμματα αποσβένονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της υπολογιζόμενης ωφέλιμης ζωής τους που δεν υπερβαίνει τα πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση και περιλαμβάνεται στα έξοδα διοικητικής λειτουργίας.

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(i) Ταξινόμηση

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

- **Δάνεια και εισπρακτέα**

Τα δάνεια και εισπρακτέα είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή 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 αποτελούνται από εμπορικά και άλλα εισπρακτέα, εισπρακτέα από συγγενικά μέρη και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στον ισολογισμό.

(ii) Αναγνώριση και αποτίμηση

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα 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 διαγράφονται όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν ουσιαστικά μεταφέρει όλα τα σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί και οι ζημιές απομείωσης προκύπτουν μόνον όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης ως αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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

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

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

Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

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

Γή και έργα υπό εκτέλεση

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

Εμπορικά εισπρακτέα

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα (συνέχεια)

Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον πρόνοιας για απομείωση της αξίας. Η πρόβλεψη για απομείωση καθορίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη πως η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν θα είναι σε θέση να εισπράξουν τα συνολικά εισπρακτέα ποσά σύμφωνα με τους αρχικούς όρους των εισπρακτέων. Σημαντικές οικονομικές δυσκολίες του χρεώστη, η πιθανότητα ότι ο χρεώστης θα περιέλθει σε πτώχευση ή οικονομική αναδιοργάνωση, και η αθέτηση ή παράλειψη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του σχετικά με πληρωμές θεωρούνται ενδείξεις ότι το εμπορικό εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του εισπρακτέου και της παρούσας αξίας των υπολογιζόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται με τη χρήση ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Όταν ένα εμπορικό εισπρακτέο είναι επισφαλές, διαγράφεται έναντι του λογαριασμού πρόβλεψης για εμπορικά εισπρακτέα. Επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στις κερδοζημιές.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

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

Το υπέρ το άρτιο είναι η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας του τιμήματος που απαιτείται για την έκδοση των μετοχών και την ονομαστική αξία των μετοχών. Ο λογαριασμός αποθεματικό υπέρ το άρτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν την χρησιμοποίησή 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 και το Συγκρότημα έχουν μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

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

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

Προβλέψεις για ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους περιλαμβάνονται στο κόστος πωλήσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Δανεισμός

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

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

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

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

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

Εμπορικοί πιστωτές

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

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμφηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση ή να γίνει ταυτόχρονα η πώληση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης.

Συγκριτικές πληροφορίες

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

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

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

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

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

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

- **Κίνδυνος αγοράς**

- (α) **Κίνδυνος τιμής αγοράς**

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

- Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

(β) Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

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

Συγκρότημα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2012: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €15.115 (2012: €14.269) ψηλότερη/χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Εταιρεία

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2012: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €7.444 (2012: €6.590) ψηλότερη/χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

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

- Πιστωτικός κίνδυνος

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

(α) Εμπορικά εισπρακτέα

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(α) Εμπορικά εισπρακτέα

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

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

(β) Κρατήσεις συμβολαίων

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

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

(γ) Τραπεζικά υπόλοιπα και οφειλές από συγγενικά μέρη

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

Συγκρότημα	2013 €	2012 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:		
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	759	21.637
Έχουν καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	592.473	45.236
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος (Σημ. 15)	593.232	66.873
Εταιρεία	2013 €	2012 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:		
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	300	1.386
Έχουν καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	636.425	58.896
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (Σημ. 15)	636.725	60.282

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2012, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση όπως έχουν παρουσιαστεί πιο πάνω, δεν θεωρούνται να έχουν υποστεί απομείωση. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής:

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

Συγκρότημα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	31 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Εμπορικά εισπρακτέα:							
Πελάτες	17.228	-	6.784	-	-	10.444	-
Κρατήσεις	9.519	6.519	3.000	-	-	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέλη (Σημ. 29(iv))	565.726	554.525	5.378	534	-	4.263	1.026
Σύνολο	592.473	561.044	15.162	534	-	14.707	1.026
Στις 31 Δεκεμβρίου 2012	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	31 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Εμπορικά εισπρακτέα:							
Πελάτες	28.415	3.167	-	13.548	11.700	-	-
Κρατήσεις	3.050	-	-	-	-	-	3.050
Εισπρακτέα από συγγενικά μέλη (Σημ. 29(iv))	13.771	8.747	1.855	3.169	-	-	-
Σύνολο	45.236	11.914	1.855	16.717	11.700	-	3.050

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

- Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

(i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση (συνέχεια)

Εταιρεία

	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	31 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2013							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	10.448	-	-	-	-	10.448	-
Άλλα εισπρακτέα: Συγγενικά μέρη	625.977	556.869	3.222	20.182	19.922	4.263	21.519
Σύνολο	636.425	556.869	3.222	20.182	19.922	14.711	21.519
Στις 31 Δεκεμβρίου 2012							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	23.603	877	-	11.026	11.700	-	-
Άλλα εισπρακτέα: Συγγενικά μέρη	35.293	8.747	1.858	3.169	-	-	21.519
Σύνολο	58.896	9.624	1.858	14.195	11.700	-	21.519

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

- **Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Τα ποσά που παρουσιάζεται 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Συγκρότημα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Τραπεζικός δανεισμός	1.629.559	1.054.623	287.468	287.468
Άλλοι πιστωτές:				
Προμηθευτές και άλλα	107.707	107.707	-	-
Κρατήσεις	20.041	20.041	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	32.041	32.041	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.481.026	1.481.026	-	-
Σύνολο	3.270.374	2.695.438	287.468	287.468

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Τραπεζικός δανεισμός	1.867.687	339.612	1.147.615	380.460
Άλλοι πιστωτές:				
Προμηθευτές και άλλα οφειλόμενα	118.087	118.087	-	-
Κρατήσεις	114.127	114.127	-	-
Προκαταβολές	100.007	100.007	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.291	18.291	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	974.318	974.318	-	-
Σύνολο	3.192.517	1.664.442	1.147.615	380.460

Εταιρεία

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Δανεισμός	862.404	287.468	287.468	287.468
Πληρωτέα:				
Προμηθευτές και άλλα	44.227	44.227	-	-
Προς συγγενικά μέρη	671.825	671.825	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	800.640	800.640	-	-
Σύνολο	2.379.096	1.804.160	287.468	287.468

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Δανεισμός	1.046.265	285.345	380.460	380.460
Πληρωτέα:				
Προς συγγενικά μέρη	872.540	872.540	-	-
Προκαταβολές	90.000	90.000	-	-
Προμηθευτές και άλλα	36.076	36.076	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	354.804	354.804	-	-
Σύνολο	2.399.685	1.638.765	380.460	380.460

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012 ήταν ως εξής:

Συγκρότημα

	2013 €	2012 €
Δανεισμός (Σημ. 24)	1.511.551	1.426.937
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	1.481.026	974.318
	<u>2.992.577</u>	<u>2.401.255</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	(759)	(6.813)
Καθαρός δανεισμός	<u>2.991.818</u>	<u>2.394.442</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>12.043.887</u>	<u>13.282.477</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>15.035.705</u>	<u>15.676.919</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>19,9%</u>	<u>15,3%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2013 ήταν κυρίως αποτέλεσμα αυξημένου δανεισμού που λήφθηκε κατά τη διάρκεια του έτους για τη χρηματοδότηση των αναγκών του Συγκροτήματος για κεφάλαιο κίνησης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου (συνέχεια)

Εταιρεία

	2013 €	2012 €
Δανεισμός (Σημ. 24)	744.395	659.044
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	800.640	354.804
	<u>1.545.035</u>	<u>1.013.848</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	(300)	(786)
Καθαρός δανεισμός	<u>1.544.735</u>	<u>1.013.062</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>4.593.328</u>	<u>4.920.090</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>6.138.063</u>	<u>5.933.152</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων Κεφαλαίων	<u>25,2%</u>	<u>17,1%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για την Εταιρεία κατά το 2013 ήταν κυρίως αποτέλεσμα αυξημένου δανεισμού που λήφθηκε κατά τη διάρκεια του έτους για τη χρηματοδότηση των αναγκών της Εταιρεία για κεφάλαιο κίνησης.

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

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

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί

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

- **Φορολογία**

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

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

- **Απομείωση αξίας ποσών εισπρακτέων**

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

- **Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων**

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013, εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων και έργων υπό εκτέλεση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ήταν κατά 15% (2012: 15%) ψηλότερη/(χαμηλότερη), με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €239.650/(€282.150) (2012: €157.500/(€327.125)) ψηλότερο/(χαμηλότερο).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5 Πληροφορίες κατά τομέα

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνοοικονομικές υπηρεσίες		Απαλείψεις		Συνολικά	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Εισοδήματα										
Από Τρίτα μέρη	19.026	50.679	104.590	11.478	132.024	58.730	-	-	255.640	120.887
Από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 29(i) & (ii))	121.528	67.085	-	-	77.733	604.968	(57.177)	(592.752)	142.084	79.301
	<u>140.554</u>	<u>117.764</u>	<u>104.590</u>	<u>11.478</u>	<u>209.757</u>	<u>663.698</u>	<u>(57.177)</u>	<u>(592.752)</u>	<u>397.724</u>	<u>200.188</u>
Μικτό κέρδος/(ζημιά)	77.767	27.696	(2.190)	902	78.210	(81.099)	(3.904)	28.750	149.883	(23.751)
Πιστωτικοί τόκοι	-	-	1.682	782	41.923	54.628	(43.605)	(54.628)	-	782
Μη κατανεμημένα έξοδα	-	-	(238.024)	(198.308)	(201.905)	(176.746)	170	(170)	(439.759)	(375.224)
Απομείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία έργων υπό εκτέλεση	-	-	(620.862)	(351.741)	-	-	-	-	(620.862)	(351.741)
Άλλα έσοδα	-	-	524.915	750.000	26.952	8.544	(524.480)	(750.000)	27.387	8.544
	<u>77.767</u>	<u>27.696</u>	<u>(334.479)</u>	<u>201.635</u>	<u>(54.820)</u>	<u>(194.673)</u>	<u>(571.819)</u>	<u>(776.048)</u>	<u>(883.351)</u>	<u>(741.390)</u>
Κέρδος/(ζημιά) από εργασίες										
Χρεωστικοί τόκοι	-	-	(157.428)	(110.958)	(30.404)	(30.647)	43.605	54.628	(144.227)	(86.977)
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	-	-	(211.012)	1.482.774	-	-	-	-	(211.012)	1.482.774
Πίστωση φορολογίας	-	-	-	4.328	-	-	-	-	-	4.328
	<u>77.767</u>	<u>27.696</u>	<u>(702.919)</u>	<u>1.577.779</u>	<u>(85.224)</u>	<u>(225.320)</u>	<u>(528.214)</u>	<u>(721.420)</u>	<u>(1.238.590)</u>	<u>658.735</u>
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος										
Άλλες πληροφορίες										
Περιουσιακά στοιχεία που καταμένονται ανά τομέα	-	-	3.463.279	4.131.945	56.793	70.286	(146.582)	(142.845)	3.373.490	4.059.386
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	11.166.493	11.901.985	-	-	-	-	11.166.493	11.901.985
Εισπρακτικά από συγγενικά μέρη	-	-	625.977	35.893	674.345	879.218	(734.596)	(900.266)	565.726	14.845
Μη κατανεμημένο ενεργητικό	-	-	-	-	-	-	-	-	162.465	171.535
	<u>77.767</u>	<u>27.696</u>	<u>(702.919)</u>	<u>1.577.779</u>	<u>(85.224)</u>	<u>(225.320)</u>	<u>(528.214)</u>	<u>(721.420)</u>	<u>(1.238.590)</u>	<u>658.735</u>
Συνολικά ενοποιημένα περιουσιακά στοιχεία										
	-	-	3.463.279	4.131.945	56.793	70.286	(146.582)	(142.845)	3.373.490	4.059.386
	-	-	11.166.493	11.901.985	-	-	-	-	11.166.493	11.901.985
	-	-	625.977	35.893	674.345	879.218	(734.596)	(900.266)	565.726	14.845
	-	-	-	-	-	-	-	-	162.465	171.535
	<u>77.767</u>	<u>27.696</u>	<u>(702.919)</u>	<u>1.577.779</u>	<u>(85.224)</u>	<u>(225.320)</u>	<u>(528.214)</u>	<u>(721.420)</u>	<u>(1.238.590)</u>	<u>658.735</u>
	-	-	-	-	-	-	-	-	15.268.174	16.147.751

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5 Πληροφορίες κατά τομέα (συνέχεια)

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνοοικονομικές υπηρεσίες		Απαιτήσεις		Συνολικά	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Υποχρεώσεις που καταμένονται ανά τομέα	-	-	3.221.208	2.884.791	667.854	800.996	(734.596)	(900.266)	3.154.466	2.785.521
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις									69.821	79.753
Σύνολο ενοποιημένων υποχρεώσεων									3.224.287	2.865.274
Κεφαλαίουχικά έξοδα (Σημ. 17)	-	-	-	-	799	4.600	-	-	799	4.600
Αποσβέσεις (Σημ. 17)	-	-	9.075	9.988	15.814	20.336	-	-	24.889	30.324

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριότητας: παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών και άλλων υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας, ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας και τεχνοοικονομικές υπηρεσίες. Δεν υπήρχαν αλλαγές στους τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος κατά το 2013 και 2012. Οι δραστηριότητες αυτές διεξάγονται στην Κύπρο. Συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σύμφωνα με συνήθειες εμπορικές πρακτικές.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6 Εισόδημα

Συγκρότημα	2013 €	2012 €
Πώληση διαμερισμάτων	100.000	-
Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες (1)	152.580	70.946
Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	4.590	11.478
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (1)	128.554	117.764
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ.29 (ii))	12.000	-
	<u>397.724</u>	<u>200.188</u>

Εταιρεία	2013 €	2012 €
Πώληση διαμερισμάτων	100.000	-
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	128.554	117.764
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ.29 (ii))	12.000	-
Σύνολο	<u>240.554</u>	<u>117.764</u>

(1) Υπηρεσίες αξίας €112.299 (2012: €67.085) που αφορούν εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας και τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες ύψους €20.556 (2012: €12.216) έχουν παραχωρηθεί από το Συγκρότημα σε συγγενικά μέρη του Συγκροτήματος (Σημ. 29 (i) & (ii)).

(2) Υπηρεσίες αξίας €88.549 (2012: €67.085) που αφορούν εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας έχουν παραχωρηθεί σε συγγενικά μέρη (Σημ. 29(ii)) από την Εταιρεία.

7 Άλλα έσοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Πιστωτικοί τόκοι:				
Τραπεζικά υπόλοιπα	-	782	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	-	-	1.682	-
Μερίσματα από θυγατρικές εταιρείες (1)	-	-	524.480	750.000
Έσοδα από παροχή διευθυντικών υπηρεσιών (Σημ.29(ii))	20.979	8.544	-	-
Άλλα έσοδα	6.408	-	435	-
	<u>27.387</u>	<u>9.326</u>	<u>526.597</u>	<u>750.000</u>

(1) Η συνδεδεμένη Εταιρεία, Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, κατά τη συνεδρία του διοικητικού συμβουλίου της, στις 23 Δεκεμβρίου 2013 και 27 Δεκεμβρίου 2013, ενέκρινε ενδιάμεσο μέρισμα προς τους μετόχους της ύψους €2.622.400.

Το ύψος του μερίσματος που αντιστοιχεί στην Εταιρεία από το πιο πάνω μέρισμα ισούται με €524.480.

Στις 10 Ιανουαρίου 2014, εισπράχθηκε μέρισμα ύψους €47.780 και το υπόλοιπο ποσό του διανεμηθέντος μερίσματος παραμένει εισπρακτέο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8 Άλλες ζημιές - καθαρές

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Ζημιά από αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία (Σημ. 21)	620.862	351.741	620.862	351.741

9 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Αμοιβή ελεγκτών	21.900	28.100	17.500	20.000
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	7.100	-	2.900	-
Κόστος προσωπικού που περιλαμβάνεται στα:				
Κόστη πωλήσεων	81.222	106.053	56.978	81.759
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας (Σημ. 10)	285.196	247.673	138.611	117.308
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που περιλαμβάνονται στα:				
Κόστη πωλήσεων (Σημ. 17)	-	16.107	-	-
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας (Σημ. 17)	24.889	14.217	9.075	9.988
Μη-αναλωθείσες προβλέψεις για μελλοντικές απαιτήσεις που προέρχονται από εργασία που εκτελέσθηκε	-	2.405	-	-
Αλλαγές στα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	-	90.949	-	-
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	8.461	5.820	7.636	5.020
Άλλα έξοδα πωλήσεων	166.619	8.425	109.069	8.425
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	4.827	4.897	4.827	4.897
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	85.886	73.017	24.997	24.415
Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	687.600	599.163	373.093	273.312
Τα πιο πάνω έξοδα αφορούν:				
Κόστος πωλήσεων	247.841	223.939	166.047	90.184
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	8.461	5.820	7.636	5.020
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	431.298	369.404	199.410	178.108
	687.600	599.163	373.093	273.312

Συγκρότημα

Τα επαγγελματικά δικαιώματα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €5.600 (2012: €μηδέν) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9 Ανάλυση εξόδων κατά είδος (συνέχεια)

Εταιρεία

Τα άλλα επαγγελματικά έξοδα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €1.400 (2012: €μηδέν) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν επωμισθεί κόστος ύψους €μηδέν (2012: €1.029) ως κόστος πωλήσεων σχετικά με προμήθειες προς το συγγενικό μέρος, Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ.

10 Κόστος προσωπικού

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Μισθοί	241.105	210.132	117.311	99.776
Κοινωνικές ασφάλισεις και άλλες εισφορές	22.481	19.032	10.954	9.095
Ταμείο προνοίας	21.610	18.509	10.346	8.437
	<u>285.196</u>	<u>247.673</u>	<u>138.611</u>	<u>117.308</u>

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει την αμοιβή του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €125.277(2012: €125.148) (Σημ. 29(iii)).

Το Συγκρότημα διατηρούσε προς όφελος των μονίμων υπαλλήλων, ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, το Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, που χρηματοδοτείτο ξεχωριστά, και υπέβαλλε τις δικές του οικονομικές καταστάσεις. Στις 12 Δεκεμβρίου 2013 μετά από αίτημα του Ταμείου Προνοίας Υπαλλήλων Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, αποφάσισαν τη διάλυση του υφιστάμενου ταμείου και τη σύσταση νέου. Η απόφαση αυτή επικυρώθηκε από τα μέλη του Ταμείου Προνοίας Υπαλλήλων Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ στις 24 Ιανουαρίου 2014.

11 Χρηματοδοτικά έξοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια (Σημ. 29(v))	89.621	73.703	37.600	35.358
Τραπεζικές διευκολύνσεις	61.870	48.632	28.261	16.253
Υπόλοιπα συγγενικών εταιρειών (Σημ. 29(v))	-	-	41.922	54.628
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	561	-	-	-
	<u>152.052</u>	<u>122.335</u>	<u>107.783</u>	<u>106.239</u>
Μείον ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στα έργα υπό εκτέλεση	(7.825)	(35.358)	(7.825)	(35.358)
	<u>144.227</u>	<u>86.977</u>	<u>99.958</u>	<u>70.881</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

12 Χρέωση φορολογίας

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	-	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	115	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – (πίστωση)	-	(4.443)	-	(4.443)
	<u>-</u>	<u>(4.328)</u>	<u>-</u>	<u>(4.443)</u>

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

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	<u>(1.238.590)</u>	<u>654.407</u>	<u>(326.762)</u>	<u>171.830</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας, ύψους 12,5% (2012: 10%)	(154.824)	65.441	(40.845)	17.183
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	90.386	46.556	79.713	36.958
Φορολογική επίδραση του εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(3.152)	(2.817)	(66.441)	(76.097)
Φορολογική επίδραση μεριδίου (ζημιάς)/κέρδους από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκειται σε φορολογία	26.377	(148.277)	-	-
Φορολογική επίδραση ζημιών σε μεταφορά	41.213	43.320	27.573	21.956
Εταιρικός φόρος – προηγούμενα έτη	-	(8.666)	-	(4.443)
Εισφορά για την άμυνα	-	115	-	-
Πίστωση φορολογίας	<u>-</u>	<u>(4.328)</u>	<u>-</u>	<u>(4.443)</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις εξαρτημένες της είναι 10% μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2012 και 12,5% από την 1 Ιανουαρίου 2013.

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 εταιρικό φόρο και επομένως θα έχουν πραγματικό φορολογικό συντελεστή περίπου 15%.

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

13 Κέρδος ανά μετοχή – βασικό και κατανεμημένο

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή – βασικό και κατανεμημένο (Ζημιά)/κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας(€)	<u>(1.215.100)</u>	<u>672.826</u>	<u>(326.762)</u>	<u>176.273</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 27)	<u>4.804.856</u>	<u>4.804.856</u>	<u>4.804.856</u>	<u>4.804.856</u>
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	<u>(25,29)</u>	<u>14,00</u>	<u>(6,80)</u>	<u>3,67</u>

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

Κατά το έτος 2013 και 2012 η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν είχαν δικαιώματα απόκτησης μετοχών και συνεπώς η κατανεμημένη (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή, ισοδυναμεί με τη (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή.

14 Μερίσματα

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31 Ιανουαρίου 2014 αποφασίστηκε να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 25 Φεβρουαρίου 2013 αποφασίστηκε να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012.

Στις 7 Μαΐου 2012 η θυγατρική εταιρεία Polytron Properties Ltd ενέκρινε ενδιάμεσο μέρισμα ύψους €5 ανά μετοχή σε σχέση με το κέρδος για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2011 που ανέρχεται σε €250.000. Το μέρισμα πληρώθηκε στις 14 Μαΐου 2012. Ως 75% μέτοχος της Polytron Properties Limited, η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα συνολικού ύψους €187.500. Το συμφέρον της μειοψηφίας στο μέρισμα ήταν €62.500.

Στις 27 Αυγούστου 2012 η θυγατρική εταιρεία, Polytron Properties Ltd ενέκρινε την καταβολή ενδιάμεσου μερίσματος ύψους €15 ανά μετοχή σε σχέση με τα κέρδη για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2011 που ανέρχεται σε €750.000. Το μέρισμα πληρώθηκε στις 31 Αυγούστου 2012. Ως 75% μέτοχος της Polytron Properties Ltd, η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα συνολικού ύψους €562.500. Το συμφέρον μειοψηφίας στο μέρισμα ήταν €187.500.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

15 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

Συγκρότημα

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Κατηγορία: Δάνεια και εισπρακτέα	Κλάδος	2013 €	2012 €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (1)	Πελάτες Κρατήσεις	17.228 9.519	42.165 3.050
Εισπρακτέα (Σημ. 29(iv))	Συγγενικά μέρη	565.726	14.845
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	Μετρητά στην τράπεζα	759	6.813
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		593.232	66.873

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:

Κατηγορία: Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Κλάδος	2013 €	2012 €
Δανεισμός (Σημ. 24)	Συγγενικά Μέρη	1.511.551	1.426.937
Εμπορικά πληρωτέα (Σημ. 25)	Κρατήσεις Προκαταβολές Προμηθευτές και άλλα	20.041 - 107.707	114.127 100.007 82.667
Πληρωτέα	Συγγενικά μέρη (Σημ. 29(iv))	32.041	18.291
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.481.026	974.318
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων		3.152.366	2.716.347

Εταιρεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Κατηγορία: Δάνεια και εισπρακτέα	Κλάδος	2013 €	2012 €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (1) (Σημ.22)	Πελάτες	10.448	23.603
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 29(iv))	Συγγενικά μέρη	625.977	35.893
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	Μετρητά στην τράπεζα	300	786
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		636.725	60.282

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

15 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

Εταιρεία (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:

Κατηγορία: Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Κλάδος	2013 €	2012 €
Δανεισμός (Σημ. 29(v))	Συγγενικά μέρη	744.395	659.044
Πληρωτέα (Σημ. 29(iv))	Συγγενικά μέρη	671.825	872.540
Εμπορικά πληρωτέα (Σημ. 25)	Προμηθευτές και άλλα Προκαταβολές	44.227 -	36.076 90.000
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	Τραπεζικές διευκολύνσεις	800.640	354.804
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων		2.261.087	2.012.464

- (1) Τα υπόλοιπα εισπρακτέα όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό και στη Σημείωση 22 συμπεριλαμβάνουν για το Συγκρότημα ΦΠΑ επιστρεπτέο ύψους €45.017 (2012: €45.870) και προπληρωμές και άλλα εισπρακτέα €3.764 (2012: €8.066) και για την Εταιρεία ΦΠΑ επιστρεπτέο ύψους €10.339 (2012: €25.238) και προπληρωμές και άλλα εισπρακτέα €686 (2012: €402).

16 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Συγκρότημα	2013 €	2012 €
Εμπορικά εισπρακτέα		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	430	40.142
Ομάδα 2	26.317	5.073
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	565.726	14.845
	592.473	60.060
Εταιρεία		
Δάνεια και εισπρακτέα		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	-	23.603
Ομάδα 2	10.448	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	625.977	35.893
	636.425	59.496

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Συγκρότημα	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2012					
Κόστος	236.557	151.777	275.945	123.874	788.153
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(82.226)	(146.904)	(268.421)	(86.830)	(584.381)
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	<u>154.331</u>	<u>4.873</u>	<u>7.524</u>	<u>37.044</u>	<u>203.772</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	154.331	4.873	7.524	37.044	203.772
Προσθήκες	-	1.259	3.341	-	4.600
Διαγραφές:					
Κόστος	-	(345)	(1.360)	-	(1.705)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	345	1.360	-	1.705
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 9)	(9.324)	(4.174)	(3.289)	(13.537)	(30.324)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>145.007</u>	<u>1.958</u>	<u>7.576</u>	<u>23.507</u>	<u>178.048</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2012/ 1 Ιανουαρίου 2013					
Κόστος	236.557	152.691	277.926	123.874	791.048
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(91.550)	(150.733)	(270.350)	(100.367)	(613.000)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>145.007</u>	<u>1.958</u>	<u>7.576</u>	<u>23.507</u>	<u>178.048</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	145.007	1.958	7.576	23.507	178.048
Προσθήκες	-	799	-	-	799
Διαγραφές:					
Κόστος	(11.389)	(242)	(20.412)	(18.209)	(50.252)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	11.389	-	20.412	18.209	50.010
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 9)	(7.048)	(467)	(2.194)	(15.180)	(24.889)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>137.959</u>	<u>2.048</u>	<u>5.382</u>	<u>8.327</u>	<u>153.716</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2013					
Κόστος	225.168	153.006	257.514	105.665	741.353
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(87.209)	(150.958)	(252.132)	(97.338)	(587.637)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>137.959</u>	<u>2.048</u>	<u>5.382</u>	<u>8.327</u>	<u>153.716</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Εταιρεία	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2012					
Κόστος	232.122	73.167	94.937	16.962	417.188
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(72.037)	(72.281)	(91.404)	(9.316)	(245.038)
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	<u>160.085</u>	<u>886</u>	<u>3.533</u>	<u>7.646</u>	<u>172.150</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	160.085	886	3.533	7.646	172.150
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 9)	(5.865)	(796)	(1.242)	(2.085)	(9.988)
Διαγραφές:					
Κόστος	-	-	(337)	-	(337)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-	337	-	337
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>154.220</u>	<u>90</u>	<u>2.291</u>	<u>5.561</u>	<u>162.162</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2012/1 Ιανουαρίου 2013					
Κόστος	232.122	73.167	94.600	16.962	416.851
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(77.902)	(73.077)	(92.309)	(11.401)	(254.689)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>154.220</u>	<u>90</u>	<u>2.291</u>	<u>5.561</u>	<u>162.162</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	154.220	90	2.291	5.561	162.162
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 9)	(5.865)	(13)	(1.112)	(2.085)	(9.075)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>148.355</u>	<u>77</u>	<u>1.179</u>	<u>3.476</u>	<u>153.087</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2013					
Κόστος	232.122	73.167	94.600	16.962	416.851
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(83.767)	(73.090)	(93.421)	(13.486)	(263.764)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>148.355</u>	<u>77</u>	<u>1.179</u>	<u>3.476</u>	<u>153.087</u>

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	2013 €	2012 €
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	99.255	99.255
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>99.255</u>	<u>99.255</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες έχει ως ακολούθως:

	2013 €	2012 €
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	35.045	35.045
Sunholdings Properties Company Limited	85	85
Polytron Properties Limited	64.125	64.125
Σύνολο	<u>99.255</u>	<u>99.255</u>

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

Εταιρεία	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο %	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία €	Καθαρή ζημιά €
2013					
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100%	72.656	(85.224)
Polytron Properties Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης	75%	286.227	(80.798)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50%	145.085	(6.580)
2012					
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100%	157.880	(225.320)
Polytron Properties Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης	75%	367.025	(50.779)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50%	151.665	(2.793)

Παρόλο που στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και στις 31 Δεκεμβρίου 2012, η συμμετοχή της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Εταιρείας στην Sunholdings Properties Company Limited είναι 50%, η Εταιρεία κατέχει τον έλεγχο της θυγατρικής καθώς η Εταιρεία έχει την πλειοψηφία στο Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής καθώς και την αποφασιστική ψήφο η οποία ανήκει στον πρόεδρο του Συμβουλίου.

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

	Συγκρότημα 2013 €	2012 €
Στην αρχή του έτους	11.901.985	10.419.211
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους μετά τη φορολογία	(211.012)	1.482.774
Μερίσματα που διανεμήθηκαν	(524.480)	-
Στο τέλος του έτους	<u>11.166.493</u>	<u>11.901.985</u>

	Εταιρεία 2013 €	2012 €
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
31 Δεκεμβρίου	<u>4.073.323</u>	<u>4.073.323</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

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

Εταιρεία	Χώρα σύστασης	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων €	Υποχρεώσεις €	Εισοδήματα €	(Ζημιά)/ κέρδος €	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο
2013						
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	63.469.050	7.636.552	334.110	(1.055.063)	20%
2012						
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	63.573.576	4.063.615	335.825	7.413.869	20%

Η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και εξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11 920 000 (2012: 11 920 000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μία. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στη δίκαιη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες κερδοζημιές του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στη δίκαιη αξία ύψους €57.500.000 (2012:€57.900.000). Ως εκ τούτου ζημιά ύψους €400.000 (2012: πλεόνασμα €7.900.000) έχει αναγνωρισθεί στις κερδοζημιές αυτής της εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

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

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

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

Λόγω της επικρατούσας γενικής ύφεσης στην αγορά ακινήτων διαφαίνεται μια γενική πτώση στις τιμές των ακινήτων. Αυτές οι συνθήκες καθώς και το ψηλό κόστος μιας μελλοντικής επένδυσης, έχουν ληφθεί υπόψη κατά το προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της επένδυσης και εξηγούν κατά μεγάλο βαθμό τη ζημιά η οποία έχει αναγνωρισθεί στις κερδοζημιές για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

Το υπουργικό Συμβούλιο τον Μάιο 2013, μέσω διαδικασιών προώθησης κινήτρων για άμεση ανάπτυξη, παραχώρησε πολεοδομικά κίνητρα αναβαθμίζοντας τη ζώνη που ευρίσκεται το κτήμα. Το γεγονός αυτό επηρέασε θετικά στη συγκράτηση της αξίας του κτήματος με ελάχιστη μείωση όπως παρουσιάζεται πιο πάνω. Στην εκτίμηση της αξίας της επένδυσης στις 31 Δεκεμβρίου 2013, έχει γίνει η υπόθεση πως η Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ θα είναι σε θέση να αξιοποιήσει σε σημαντικό βαθμό τα πιο πάνω πολεοδομικά κίνητρα εντός των προδιαγραφόμενων χρονοδιαγραμμάτων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Κατά το έτος 2007 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της Εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων, στις 23 Μαρτίου 2011 αποδέχτηκε το ποσό των €3.689.179 πλέον ετήσιο τόκο ύψους 9% από την ημερομηνία δημοσίευσης της απαλλοτρίωσης και ήρθε σε συμφωνία με την Απαλλοτριούσα Αρχή.

Το μερίδιο που απαλλοτριώθηκε το 2011 αντιστοιχεί στο 7,7% του εμβαδού του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία αξίας €3.498.141. Μέχρι και το τέλος του 2013 καταβλήθηκε το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης. Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2013 σε €5.461.807 (2012: €5.583.092)

20 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Συγκρότημα και Εταιρεία	2013 €	2012 €
Δίκαιη αξία στην αρχή του έτους / στο τέλος του έτους	-	-

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν απομειωθεί πλήρως κατά το 2008.

21 Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων και των έργων υπό εκτέλεση αποτελείται από:				
Κόστος την 1 Ιανουαρίου	3.937.536	3.624.366	2.521.825	2.237.236
Κόστος που προστέθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	284.660	798.343	83.297	636.330
Μεταφορά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	(304.755)	(133.432)	(103.260)	-
Ζημιά στα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση λόγω μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία (1)	(620.862)	(351.741)	(620.862)	(351.741)
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση στις 31 Δεκεμβρίου	<u>3.296.579</u>	<u>3.937.536</u>	<u>1.881.000</u>	<u>2.521.825</u>
Κέρδος/(ζημιά) που αναγνωρίστηκε στα έργα υπό εκτέλεση στο έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου	<u>3.860</u>	<u>(48.926)</u>	<u>(3.260)</u>	<u>-</u>
Ολικό κόστος των έργων υπό εκτέλεση κατά το έτος που έληξε	<u>4.222.196</u>	<u>4.422.709</u>	<u>2.605.122</u>	<u>2.873.566</u>

- (1) Κατά τη διάρκεια των ετών 2013 και 2012 η Εταιρεία μείωσε την αξία των αποθεμάτων που κατέχει στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους όπου η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ανά έργο ήταν χαμηλότερη του κόστους κατασκευής ανά έργο. Η αξία αυτή καθορίστηκε από τους εκτιμητές της Εταιρείας με βάση τη μέθοδο Συγκριτικής Εκτίμησης.

Τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Από τα κτήματα της Εταιρείας, κτήματα με λογιστική αξία ύψους €1.881.000 (2012: €1.762.568) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €1.900.000 (2012: €1.900.000) που αφορά την κατασκευή των έργων. Από τα κτήματα του Συγκροτήματος, κτήματα λογιστικής αξίας ύψους €3.115.081 (2012: €2.996.649) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €2.650.000 (2012: €2.650.000).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Κυκλοφορούντα εμπορικά εισπρακτέα	26.747	45.215	10.448	23.603
Προπληρωμές	3.764	8.066	686	402
ΦΠΑ εισπρακτέος	45.017	45.870	10.339	25.238
	<u>75.528</u>	<u>99.151</u>	<u>21.473</u>	<u>49.243</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012 η Εταιρεία κατείχε μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε οποιαδήποτε ανάκτηση για την απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων προηγούμενων ετών ή οποιαδήποτε απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 2012.

23 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Μετρητά στην τράπεζα	<u>759</u>	<u>6.813</u>	<u>300</u>	<u>786</u>

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

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	759	6.813	300	786
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(1.481.026)	(974.318)	(800.640)	(354.804)
	<u>(1.480.267)</u>	<u>(967.505)</u>	<u>(800.340)</u>	<u>(354.018)</u>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>759</u>	<u>6.813</u>	<u>300</u>	<u>786</u>

Οι τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες με εγγυήσεις που δόθηκαν από τους μετόχους των θυγατρικών και υποθήκες της γης και των έργων (Σημ. 21).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

24 Δανεισμός

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος				
Δανεισμός από τράπεζα	1.054.624	401.949	287.468	384.056
Μη-βραχυπρόθεσμος				
Δανεισμός από τράπεζα	456.927	1.024.988	456.927	274.988
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 29 (ν))	1.511.551	1.426.937	744.395	659.044
Τα μη-βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι αποπληρωτέα:				
Μεταξύ 1 και 2 ετών	287.468	767.156	287.468	274.988
Μεταξύ 2 και 5 ετών	169.459	257.832	169.459	-
	456.927	1.024.988	456.927	274.988

Ο δανεισμός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και στις 31 Δεκεμβρίου 2012 είναι από τράπεζες εγγεγραμμένες στην Κύπρο, είναι αποπληρωτέος με δόσεις και εξασφαλισμένος με υποθήκες της γης και των έργων υπό ανάπτυξη (Σημ. 21). Επιπρόσθετα ο δανεισμός της θυγατρικής Polytronon Properties Ltd είναι εξασφαλισμένος με εταιρικές και προσωπικές εγγυήσεις των μετόχων της θυγατρικής. Τα επιτόκια χρεώνονται σε εμπορική βάση και σύμφωνα με τα τρέχοντα επιτόκια της αγοράς.

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

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
Ευρώ	1.511.551	1.426.937	744.395	659.044

Κεφαλαιοποίηση τόκων

Τόκοι που προέρχονται από δανειοδοτήσεις σε σχέση με έργα υπό ανάπτυξη και αγορά γης, κεφαλαιοποιούνται μέχρι και την αποπεράτωση των έργων αυτών. Οι κεφαλαιοποιημένοι τόκοι για το Συγκρότημα για το τρέχον έτος ήταν €7.825 (2012: €35.358) (Σημ. 11). Το μεσοσταθμικό ποσοστό κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για το έτος ήταν 7% (2012: 5%).

25 Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
Κρατήσεις	20.041	114.127	-	-
Προκαταβολές από πελάτες	-	100.007	-	90.000
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	107.707	118.087	44.227	36.076
	127.748	332.221	44.227	126.076

Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών, υπεργολάβων και άλλα συναφή έξοδα για ανέγερση κτιρίων.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26 Προβλέψεις

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013 €	2012 €	2013 €	2012 €
Στην αρχή του έτους	33.754	32.360	-	-
Πρόβλεψη για το έτος που αφορά κόστος πωλήσεων (Σημ. 9)	-	2.405	-	-
Άλλες προβλέψεις που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια του έτους	(31.653)	(1.011)	-	-
Στο τέλος του έτους	<u>2.101</u>	<u>33.754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

27 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 1 Ιανουαρίου 2012/31 Δεκεμβρίου 2012/ 1 Ιανουαρίου 2013/31 Δεκεμβρίου 2013	4 804 856	4.084.128	293.239	4.377.367

Μετοχικό κεφάλαιο (1)	2013		2012	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 0,85 Ευρώ (1)	<u>12.000.000</u>	<u>10.200.000</u>	<u>12 000 000</u>	<u>10.200.000</u>
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 0,85 Ευρώ	<u>4.804.856</u>	<u>4.084.128</u>	<u>4 804 856</u>	<u>4.084.128</u>

- (1) Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 12 000 000 μετοχές (2012: 12 000 000 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

28 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(α) Εγγυήσεις

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά. Αυτές οι εγγυήσεις ανέρχονται σε €621.708 (2012: €621.708). Επίσης η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις για τραπεζικές διευκολύνσεις και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ (θυγατρική), ύψους €1.660.000 (2012: €1.660.000) από τις οποίες δεν αναμένεται ότι θα προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

(β) Εκκρεμείς αγωγές

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

28 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις (συνέχεια)

(γ) Φορολογική νομοθεσία

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

29 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

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

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
(i) Πωλήσεις τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – Συγγενική εταιρεία	20.556	12.216	-	-

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
(ii) Παροχή υπηρεσιών Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – Συγγενική εταιρεία (Σημ. 6)	112.299	67.085	112.299	67.085
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – Συνδεδεμένη εταιρεία	32.979	8.544	12.000	-
	145.278	75.629	124.299	67.085

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
(iii) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών:				

Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές (1)	125.277	125.148	-	-
	125.277	125.148	-	-

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής: Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής/ Εκτελεστικός Σύμβουλος – Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	125.277	125.148	-	-

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κ.λ.π.
- (2) Στις 12 Δεκεμβρίου 2013 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την μείωση της μισθοδοσίας του προσωπικού του συγκροτήματος και του Γενικού Διευθυντή / Εκτελεστικού Συμβούλου για το 2014. Η μείωση της μισθοδοσίας του Γενικού Διευθυντή / Εκτελεστικού Συμβούλου είναι 10%.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

29 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του έτους 2013 και 2012 η Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφάσισε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους.

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
(iv) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους/προπληρωμές που προέρχονται από πωλήσεις/αγορές αγαθών υπηρεσιών:				
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:				
Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – συγγενική εταιρεία	12.726	14.845	12.726	13.774
Polytropon Properties Limited – θυγατρική εταιρεία	-	-	41.252	-
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία	-	-	21.519	21.519
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ - θυγατρική εταιρεία	-	-	-	600
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – Συνδεδεμένη εταιρεία	553.000	-	550.480	-
	565.726	14.845	625.977	35.893

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:				
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία	18.291	18.291	-	-
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ - θυγατρική εταιρεία	-	-	671.825	872.540
Μέτοχο της θυγατρικής Polytropon Properties Limited	-	-	-	-
Vavlitis & Papantoniou Hotels Limited	13.750	-	-	-
	32.041	18.291	671.825	872.540

Όλες οι συναλλαγές που έγιναν με συγγενικά μέρη έγιναν σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές, φέρουν ετήσιο τόκο και είναι αποπληρωτέες σε πρώτη ζήτηση. Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκαν χρεωστικοί τόκοι ύψους €41.922 (2012: €54.265) στο οφειλόμενο ποσό της Εταιρείας προς τη θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €671.825 (2012: €872.540).

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€
(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη:				
Δανεισμός από Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ (συγγενική εταιρεία)				
Στην αρχή του έτους	1.426.937	541.571	659.044	541.571
Χορήγηση νέων δανείων	144.553	1.116.491	144.553	366.491
Αποπληρωμές	(60.000)	(250.000)	(60.000)	(250.000)
Τόκος που χρεώθηκε	89.621	73.703	37.600	35.358
Τόκος που πληρώθηκε	(89.560)	(54.828)	(36.802)	(34.376)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	1.511.551	1.426.937	744.395	659.044
Τραπεζικές διευκολύνσεις από Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ (συγγενική εταιρεία) (1)	1.253.716	832.054	760.894	354.804
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	2.765.267	2.258.991	1.505.289	1.013.848

Το δάνειο παραχωρήθηκε στην Εταιρεία το 2010 και επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο το οποίο ισούται με τριμηνιαίο Euribor πλέον 5%. Το δάνειο είναι αποπληρωτέο σε δώδεκα τριμηνίες δόσεις μετά την καθορισμένη περίοδο χάριτος που λήγει στις 30 Νοεμβρίου 2013.

Το δάνειο που παραχωρήθηκε κατά το 2012 σε θυγατρική της Εταιρείας επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο το οποίο ισούται με εξαμηνιαίο Euribor πλέον 6,50% και είναι αποπληρωτέο στις 31 Μαΐου 2014. Ο τόκος που χρεώθηκε το έτος 2013 ήταν €52.021 (2012: €20.452).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

29 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(1) Αναφορικά με τις τραπεζικές διευκολύνσεις της Εταιρείας από συγγενική εταιρεία κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκαν χρεωστικοί τόκοι ύψους €28.261 (2012: €16.253) στο οφειλόμενο ποσό της Εταιρείας ύψους €760.894 (2012: €354.804).

Το μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου του συνολικού δανεισμού για το 2013 ήταν 6,44% (2012: 6,04%).

30 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Η Εταιρεία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2014 πραγματοποίησε πωλήσεις διαμερισμάτων αξίας €571.000 στο συγκρότημα διαμερισμάτων Dometios project.

Το πρώτο τρίμηνο του 2014 θυγατρική εταιρεία υπόγραψε συμφωνία ανάθεσης εργασιών με συγγενική εταιρεία, θυγατρική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. ύψους €68.000.

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 10 και 11.