

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2008

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	2
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	3 – 7
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	8 – 9
Ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	10
Ενοποιημένος ισολογισμός	11
Ενοποιημένη κατάσταση αλλαγών στα ίδια κεφάλαια	12
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	13
Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	14 – 38

Unigrowth Investments Public Limited

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Ζένιος Δημητρίου (Πρόεδρος)
Κυριάκος Καζαφανιώτης
Τάσος Τουμασής
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Χριστόφορος Βαριάνος (διορίστηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2007)

Γραμματέας Εταιρείας

Κωνσταντίνος Μπεκρής
Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40
Περικτερώνα
2731 Λευκωσία
Κύπρος

Εγγεγραμμένο γραφείο

Λεωφόρος Βύρωνος 26
CLR House
1096 Λευκωσία
Κύπρος

Unigrowth Investments Public Limited

Δήλωση Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο, Ν. 190 (Ι)/2007 (ο "Νόμος)" εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας Unigrowth Investments Public Limited επιβεβαιώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:
- (i) Καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα και σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 9 (4) του Νόμου και
 - (ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της οικονομικής κατάστασης και τους 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 λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριοτέρων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλοι Διοικητικού Συμβουλίου

Όνομα	Υπογραφή
-------	----------

Ζένιος Δημητρίου	
------------------	--

Κυριάκος Καζαφανιώτης	
-----------------------	--

Τάσος Τουμασής	
----------------	--

Κωνσταντίνος Μπεκρής	
----------------------	--

Χριστόφορος Βαριάνος	
----------------------	--

Λευκωσία

30 Απριλίου 2009

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

1 Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2008.

Κύρια δραστηριότητα

2 Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Στις 11 Ιουλίου 2005, το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου ενέκρινε την αίτηση του Συγκροτήματος για μετάταξη του στον κλάδο των Επενδυτικών Εταιρειών με σήμανση (EM). Ως εκ τούτου το Συγκρότημα έχει απαλλαγεί από τους επενδυτικούς περιορισμούς και επέκτεινε τις δραστηριότητες του στα ακίνητα, αποκτώντας γραφεία στην Οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράττει ενοίκια. Επίσης έχει εγγράψει θυγατρική εταιρεία στην Ρουμανία μέσω της οποίας έχει επενδύσει σε ακίνητα στη χώρα αυτή.

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

3 Την 31 Δεκεμβρίου 2008, τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος ήταν €3.603.262 (2007: €4.164.941). Η μείωση αυτή της τάξεως του 13% που παρουσιάζεται στα οικονομικά μεγέθη του Συγκροτήματος είναι αποτέλεσμα μερισμάτων για το έτος ύψους €393.750 και της επίδρασης της ζημιάς από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ύψους €125.288. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι ικανοποιημένο από την απόδοση του χαρτοφυλακίου του Συγκροτήματος, έχοντας υπόψη τη παγκόσμια οικονομική κρίση που επηρέασε αρνητικά όλους τους Δείκτες του χρηματιστηρίου.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

4 Το χαρτοφυλάκιο του Συγκροτήματος σχετίζεται με τις παρακάτω κατηγορίες κινδύνων:

(α) Συστηματικός κίνδυνος

Αφορά τους κινδύνους που προκαλούνται από παράγοντες που επηρεάζουν το σύνολο της αγοράς και κατά συνέπεια τους γενικούς δείκτες των χρηματιστηρίων. Ο κίνδυνος αυτός δεν μπορεί να αποφευχθεί με τη διασπορά των επενδύσεων του χαρτοφυλακίου.

(i) Πολιτικός κίνδυνος

Αφορά τους κινδύνους που απορρέουν από αλλαγές στο οικονομικό, φορολογικό ή πολιτικό σκηνικό, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν αρνητικά τις αγορές χρήματος και κεφαλαίου.

(ii) Κίνδυνος πληθωρισμού

Αφορά τον κίνδυνο μείωσης της πραγματικής αξίας των επενδύσεων εξαιτίας της ανόδου του πληθωρισμού.

(iii) Κίνδυνος επανεπένδυσης

Αφορά την πιθανότητα επανεπένδυσης χρημάτων από πώληση μιας επένδυσης με επιτόκια διαφορετικά από αυτά που επικρατούσαν όταν πραγματοποιήθηκε η αρχική επένδυση.

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

(β) Μη συστηματικός κίνδυνος

Αφορά τους κινδύνους που εμπεριέχονται στην επιλογή αγοράς της μετοχής μιας συγκεκριμένης εταιρείας, η πορεία της οποίας συνδέεται με τα οικονομικά αποτελέσματα της, τις προοπτικές του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία και άλλους παράγοντες. Ο κίνδυνος αυτός είναι δυνατό να περιοριστεί μέσω της διασποράς των επενδύσεων ενός χαρτοφυλακίου σε διαφορετικούς εταιρικούς τίτλους. Παραμένουν όμως οι πιο κάτω κίνδυνοι:

(i) Πιστωτικός κίνδυνος

Αφορά την πιθανότητα να μην μπορέσει ο εκδότης να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του, όπως την πληρωμή μερίσματος, του κεφαλαίου, των τοκομεριδίων κ.λ. π.

(ii) Κίνδυνος ρευστότητας

Αφορά την ευκολία με την οποία ο επενδυτής μπορεί να ρευστοποιήσει τους τίτλους του. Προσπάθεια ρευστοποίησης ενός τίτλου σε μια αγορά όπου δεν υπάρχει αντίστοιχη ζήτηση, ενδέχεται να προκαλέσει μεγάλες αυξομειώσεις στην τιμή του τίτλου. Τίτλοι με μεγάλη εμπορευσιμότητα ενέχουν μικρότερο κίνδυνο ρευστότητας.

Επιπρόσθετοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα αναφέρονται στη Σημείωση 3 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος

5 Η εξέλιξη του Συγκροτήματος για το 2009 θα επηρεασθεί σε σημαντικό βαθμό από την πορεία του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου και τις τιμές των ακινήτων σε Κύπρο και Ρουμανία. Η όλη εξέλιξη του Συγκροτήματος για το 2009 θα επηρεασθεί επίσης από:

- (α) Τις επιλογές του Διοικητικού Συμβουλίου για την διαχείριση του Χαρτοφυλακίου του Συγκροτήματος,
- (β) Τις αποφάσεις και στρατηγικές του Διοικητικού Συμβουλίου του Συγκροτήματος και των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων,
- (γ) Τυχόν εξελίξεις στον ευαίσθητο πολιτικό τομέα και τυχόν αναμενόμενες ή μη εξελίξεις στο Κυπριακό.

Αποτελέσματα

6 Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 10. Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται την πληρωμή μερίσματος όπως περιγράφεται πιο κάτω.

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Μερίσματα

7 Στις 12 Απριλίου 2007, το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την πληρωμή μερίσματος ύψους €0,017 ανά μετοχή, συνολικού ύψους €192.218 από τα κέρδη του 2004 και του 2005.

8 Στις 3 Ιανουαρίου 2008, το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την πληρωμή ενδιάμεσου μερίσματος ύψους €0,02 ανά μετοχή, συνολικού ύψους €225.000 από τα κέρδη του 2006.

9 Στις 29 Δεκεμβρίου 2008, το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την πληρωμή ενδιάμεσου μερίσματος ύψους €0,015 ανά μετοχή, συνολικού ύψους €168.750 από τα κέρδη του 2006. Η πληρωμή του μερίσματος έγινε στις 5 Φεβρουαρίου 2009.

Μετοχικό κεφάλαιο

10 Την 1 Ιανουαρίου 2008, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετατράπηκε από Κυπριακές Λίρες (£) σε Ευρώ (€) ως εξής:

- Η ονομαστική αξία του μετοχικού κεφαλαίου μετατράπηκε από £0,10 σε €0,17, βάση της κλειδωμένης ισοτιμίας €1=£0,585274
- Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο μετατράπηκε χρησιμοποιώντας την τιμή ανά μετοχή σε €1.912.498 (11 249 989 μετοχές αξίας €0,17 ανά μετοχή).
- Η μείωση στο μετοχικό κεφάλαιο, από την μετατροπή από £0,10 σε €0,17, της αξίας €9.677 (€1.922.175 πλην €1.912.989) μεταφέρθηκε σε ειδικό αποθεματικό “Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ”.

Διοικητικό Συμβούλιο

11 Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2008.

12 Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας οι κκ Τάσος Τουμασής, Κυριάκος Καζαφανιώτης, Κωνσταντίνος Μπεκρής και Χριστόφορος Βαριάνος αποχωρούν στην επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

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

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

14 Τα ποσοστά συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 60(4) των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και 30 μέρες πριν την ημερομηνία ειδοποίησης της σύγκλησης της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2008 %	30 μέρες πριν την ημερομηνία της ειδοποίησης της σύγκλησης της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης %
Ζένιος Δημητρίου	0,13	0,13
Τάσος Τουμασής	0,18	0,18
Κωνσταντίνος Μπεκρής	58,19*	58,19*

* Έμμεση συμμετοχή ύψους 58,19% προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C Unimarket Limited (29,33%) που κύριοι μέτοχοι είναι ο ίδιος και τα αδέρφια του, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του (0,08%) και από τις μετοχές που απέκτησε η μητέρα του, Μαρία Κ. Σάββα (29,78%).

Συμβάσεις με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα

15 Στις 31 Δεκεμβρίου 2008, δεν υπήρχε οποιαδήποτε σημαντική σύμβαση με την Εταιρεία στην οποία Σύμβουλος ή συνδεδεμένα πρόσωπα να είχαν 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 Στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και 30 μέρες από την ειδοποίηση προς σύγκληση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης οι πιο κάτω μέτοχοι κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας.

	Ποσοστό συμμετοχής 31 Δεκεμβρίου 2008 %	Ποσοστό συμμετοχής 30 ημέρες πριν την ειδοποίηση της σύγκλησης της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης %
AHR Holdings Limited	8,89	8,89
G.P.C. Unimarket Limited	29,33	29,33
Μαρία Κ. Σάββα	29,78	29,78

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

17 Το Συγκρότημα εφαρμόζει μερικώς τις διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης όπως εκδίδεται από το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Γραμματέας Εταιρεία

18 Στις 31 Ιανουαρίου 2009, ο γραμματέας εταιρεία του Συγκροτήματος παραιτήθηκε. Την ίδια ημερομηνία, ο Κωνσταντίνος Μπεκρής διορίστηκε ως Γραμματέας του Συγκροτήματος.

Εισαγωγή του Ευρώ

19 Με την εισαγωγή του Ευρώ ως του επίσημου νομίσματος της Κυπριακής Δημοκρατίας από την 1 Ιανουαρίου 2008, το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας έχει αλλάξει από Κυπριακές λίρες σε Ευρώ. Ως αποτέλεσμα, η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας την 1 Ιανουαρίου 2008 έχει μετατραπεί σε Ευρώ με βάση το οριστικό κλειδίωμα της ισοτιμίας €1 = £0,585274.

Απόκλιση από την ένδειξη αποτελέσματος

20 Η ένδειξη αποτελέσματος του Συγκροτήματος για το έτος, η οποία ανακοινώθηκε στις 30 Ιανουαρίου 2009 παρουσιάζοντας ζημιά ύψους €92.964, διαφέρει από το τελικό αποτέλεσμα για το έτος, που δείχνει ζημιά ύψους €131.766. Η διαφορά είναι αποτέλεσμα επιπρόσθετης μείωση της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

21 Δεν υπήρχαν οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Υποκαταστήματα

22 Το Συγκρότημα δεν λειτουργούσε μέσω οποιονδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου

Ζένιος Δημητρίου
Σύμβουλος

Λευκωσία
30 Απριλίου 2009

Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών Προς τα Μέλη της Unigrowth Investments Public Limited

PricewaterhouseCoopers Limited
Julia House
3 Themistocles Dervis Street
CY-1066 Nicosia
P O Box 21612
CY-1591 Nicosia, Cyprus
Telephone: + 357 - 22555000
Facsimile: + 357 - 22555001
www.pwc.com/cy

Έκθεση επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Unigrowth Investments Public Limited (η «Εταιρεία») και της θυγατρικής της (το «Συγκρότημα») στις σελίδες 10 μέχρι 38, που αποτελούνται από τον ενοποιημένο ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2008, και την ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, την ενοποιημένη κατάσταση αλλαγών στα ίδια κεφάλαια και την ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την ετοιμασία και δίκαιη παρουσίαση αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει: σχεδιασμό, εφαρμογή και τήρηση εσωτερικού ελέγχου σχετικού με την ετοιμασία και τη δίκαιη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη λάθη και παραλείψεις, είτε οφειλομένων σε απάτη είτε σε λάθος επιλογή και εφαρμογή καταλλήλων λογιστικών αρχών και υπολογισμό λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές υπό τις περιστάσεις.

Ευθύνη των Ελεγκτών

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη πάνω σ' αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν όπως συμμορφωνόμαστε με δεοντολογικές απαιτήσεις και όπως προγραμματίζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο για να πάρουμε λογικές διαβεβαιώσεις κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη λάθη και παραλείψεις.

(8)

Board Members: Phidias K Pliides (CEO), Dinos N Papadopoulos (Deputy CEO), Panikos N Tsiailis, Christakis Santis, Stephanos D Stephanides, Costas L Hadjiconstantinou, George Foradaris, Costas M Nicolaidis, Angelos M Loizou, Vasilios Hadjivassiliou, Androulla S Pittas, Savvas C Michail, Costas L Mavrocordatos, Christos M Themistocleous, Panicos Kaouris, Nicos A Neophytou, George M Loizou, Pantelis G Evangelou, Liakos M Theodorou, Stelios Constantinou, Tassos Procopiou, Andreas T Constantinides, Theo Parperis, Constantinos Constantinou, Petros C Petrakis, Philippos C Soseilos, Evgenios C Evgeniou, Christos Tsolakis, Nicos A Theodoulou, Nikos T Nikolaidis, Cleo A Papadopoulou, Marios S Andreou, Nicos P Chimarides, Aram Tavitian, Constantinos Taliotis, Stavros A Kattamis, Yiangos A Kaponides, Tasos N Nolas, Chrysilios K Pelekanos, Eftychios Eftychiou, George C Lambrou, Chris Odysseos, Constantinos L Kapsalis, Stelios A Violaris
Directors of Operations: Androulla Aristidou, Achilleas Chrysanthou, George Skapoullaris, Demetris V Psaltis, George A Ioannou, George C Kazamias, Michael Kliriotis, Marios G Melanides, Sophie A Solomonidou, Yiannis Televantides

Ευθύνη των Ελεγκτών (συνέχεια)

Ένας έλεγχος συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών για τη λήψη ελεγκτικής μαρτυρίας για ποσά και άλλες γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες που επιλέγονται εξαρτώνται από την κρίση του ελεγκτή, περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιωδών λαθών και παραλείψεων των οικονομικών καταστάσεων, είτε οφειλομένων σε απάτη είτε σε λάθος. Κάνοντας αυτές τις εκτιμήσεις κινδύνων, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη του τον εσωτερικό έλεγχο που σχετίζεται με την ετοιμασία και τη δίκαιη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της οικονομικής οντότητας για να σχεδιάσει ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του εσωτερικού ελέγχου της οικονομικής οντότητας. Ένας έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών που χρησιμοποιήθηκαν και της λογικότητας των λογιστικών εκτιμήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και την αξιολόγηση της γενικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι η ελεγκτική μαρτυρία που έχουμε λάβει είναι επαρκής και κατάλληλη για να παράσχει μια βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της οικονομικής κατάστασης του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2008, και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών του για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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 απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Έχουμε πάρει όλες τις πληροφορίες και εξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες για σκοπούς του ελέγχου μας.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν τηρηθεί από το Συγκρότημα κατάλληλα λογιστικά βιβλία.
- Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι οικονομικές καταστάσεις παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ. 113, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο.
- Κατά τη γνώμη μας, οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στις σελίδες 3 μέχρι 6 συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.

Άλλο θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 156 του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε ή αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιονδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιονδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

PricewaterhouseCoopers Limited
Chartered Accountants

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2009

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2008

		2008	2007 (όπως αναπροσα- ρμόσθηκε)
	Σημ.	€	€
Εισοδήματα			
Πιστωτικοί τόκοι		141	986
Πιστωτικά μερίσματα		70.801	134.718
(Ζημιά)/κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10	(125.288)	810.405
Ενοίκια εισπρακτέα		62.666	59.892
Άλλα έσοδα		3.266	20.141
		11.586	1.026.142
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(98.925)	(71.847)
(Ζημιά)/κέρδος εργασιών		(87.339)	954.295
Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά	5	(41.447)	(40.255)
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(128.786)	914.040
Φορολογία	6	(2.980)	(5.126)
(Ζημιά)/κέρδος για το έτος		(131.766)	908.914
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - βασικό	8	(1,17)	8,08
Πλήρως κατανεμημένη/ο (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	8	(0,98)	6,73

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2008

		2008	2007 (όπως αναπροσα- ρμόσθηκε)
	Σημ.	€	€
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	3.115.840	3.115.840
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εισπρακτέα	11	28.541	37.815
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10	262.989	1.651.662
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	1.048.801	20.385
		1.340.331	1.709.862
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		4.456.171	4.825.702
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	1.912.498	1.922.175
Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ		9.677	-
Κέρδη που κρατήθηκαν		1.681.087	2.242.766
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		3.603.262	4.164.941
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	15	534.772	578.833
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	14	75.906	8.446
Μερίσματα πληρωτέα		168.750	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		224	224
Δανεισμός	15	73.257	73.258
		318.137	81.928
Σύνολο υποχρεώσεων		852.909	660.761
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		4.456.171	4.825.702

Στις 30 Απριλίου 2009 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ζένιος Δημητρίου, Σύμβουλος - Πρόεδρος

Κωσταντίνος Μπεκρής, Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένη κατάσταση αλλαγών στα ίδια κεφάλαια για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2008

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2007		1.922.175	1.526.070	-	3.448.245
Μερίσματα	19	-	(192.218)	-	(192.218)
Κέρδος για το έτος		-	908.914	-	908.914
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2007		<u>1.922.175</u>	<u>2.242.766</u>	<u>-</u>	<u>4.164.941</u>
Την 1 Ιανουαρίου 2008					
Όπως δηλώθηκε προηγουμένως		1.922.175	2.020.956	-	3.943.131
Αναπροσαρμογή προηγούμενου έτους	20	-	221.810	-	221.810
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008 – όπως αναπροσαρμόστηκε		<u>1.922.175</u>	<u>2.242.766</u>	<u>-</u>	<u>4.164.941</u>
Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ		(9.677)	-	9.677	-
Μερίσματα	19	-	(393.750)	-	(393.750)
Αμυντική εισφορά μετόχων οφειλόμενη επί της λογιζόμενης διανομής μερίσματος (1)		-	(36.163)	-	(36.163)
Ζημιά για το έτος		-	(131.766)	-	(131.766)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008		<u>1.912.498</u>	<u>1.681.087</u>	<u>9.677</u>	<u>3.603.262</u>

- (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 τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί αυτό το ποσό σαν μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι (άτομα και εταιρείες) κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2008

	2008	2007 (όπως αναπροσα- ρμόσθηκε)
Σημ.	€	€
Ροή μετρητών από εργασίες		
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	(128.786)	914.040
Αναπροσαρμογές για:		
Χρεωστικούς τόκους	5 35.411	40.513
Συναλλαγματικές διαφορές	6.036	(258)
	(87.339)	954.295
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:		
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	9.274	(4.492)
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	31.297	(1.791)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	1.382.938	1.341.852
	1.336.170	2.289.864
Μετρητά που προήλθαν για εργασίες	(2.980)	(5.126)
Φορολογία που πληρώθηκε	6	
Καθαρά μετρητά από εργασίες	1.333.190	2.284.738
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	9 -	(2.107.013)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες	-	(2.107.013)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Μερίσματα που πληρώθηκαν	19 (225.000)	(192.218)
Πληρωμές δανεισμού	(44.443)	(33.448)
Τόκοι που πληρώθηκαν	5 (35.331)	(40.513)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(304.774)	(266.179)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.028.416	(88.454)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή του έτους	20.385	108.839
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος του έτους	12 1.048.801	20.385

Σημείωση 1

Το ενδιάμεσο μέρισμα, το οποίο ενέκρινε το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Δεκεμβρίου 2008 ύψους €168.750, πληρώθηκε στις 5 Φεβρουαρίου 2009.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες

Χώρα συστάσεως

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113. Η Εταιρεία μετατράπηκε σε δημόσια στις 20 Δεκεμβρίου 1999 σύμφωνα με τον περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ. 113, και οι Μετοχές και τα Δικαιώματα Αγοράς Μετοχών της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου στις 30 Οκτωβρίου 2000. Στις 8 Σεπτεμβρίου 2004 η Εταιρεία μετονομάστηκε σε Unigrowth Investments Public Limited. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Βύρωνος, CLR House, 1096 Λευκωσία, Κύπρος.

Κύρια δραστηριότητα

Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Στις 11 Ιουλίου 2005, το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου ενέκρινε την αίτηση του Συγκροτήματος για μετάταξη του στον κλάδο των Επενδυτικών Εταιρειών με σήμανση (EM). Ως εκ τούτου το Συγκρότημα έχει απαλλαγεί από τους επενδυτικούς περιορισμούς και επέκτεινε τις δραστηριότητες του στα ακίνητα, αποκτώντας γραφεία στην Οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράττει ενοίκια. Επίσης έχει εγγράψει θυγατρική εταιρεία στην Ρουμανία μέσω της οποίας έχει επενδύσει σε ακίνητα στη χώρα αυτή.

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

Βάση ετοιμασίας

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, της Κύπρου και των Περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2007 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. Το ΕΔΔΠΧΠ12 “Συμφωνίες και παραχώρηση υπηρεσιών” έχει εφαρμοστεί από την ΕΕ στις 26 Μαρτίου 2009 και η ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της διαφοροποιήθηκε στην έκδοση που εφαρμόστηκε από την ΕΕ από ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2008 όπως αναφέρεται στο ΕΔΔΠΧΠ12, στην πρώτη ετήσια περίοδο της οντότητας που αρχίζει μετά τις 29 Μαρτίου 2009. Εντούτοις επιτρέπεται η πρόωρη υιοθέτηση.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Δεν υπήρχαν τομείς που απαιτούν μεγαλύτερου βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Βάση ενοποίησης

(α) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι όλες οι οντότητες (περιλαμβανομένου οντότητες ειδικού σκοπού Ο.Ε.Σ.) στις οποίες το Συγκρότημα έχει τη 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. Οι θυγατρικές οντότητες ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και η ενοποίηση σταματά την ημερομηνία όταν ο έλεγχος αυτός τερματίζεται.

Η λογιστική μέθοδος της αγοράς χρησιμοποιείται όταν το Συγκρότημα αγοράζει μια θυγατρική οντότητα. Το κόστος εξαγοράς θεωρείται ως η δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρούνται, συμμετοχικών τίτλων που εκδίδονται και υποχρεώσεων που δημιουργούνται ή αναλαμβάνονται την ημέρα της ανταλλαγής, καθώς επίσης και οποιαδήποτε άλλα έξοδα που είναι άμεσα συνδεδεμένα με την εξαγορά. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που εξαγοράζονται και οι υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των ενδεχομένων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται, αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της απόκτησης σε δίκαιες αξίες, ανεξάρτητα από το ύψος πιθανών δικαιωμάτων μειοψηφίας. Όταν το κόστος εξαγοράς υπερβαίνει της συμμετοχής στην καθαρή δίκαιη αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού που εξαγοράζει το Συγκρότημα, τότε αναγνωρίζεται υπεραξία. Στην περίπτωση που το κόστος εξαγοράς είναι λιγότερο από την συμμετοχή στην καθαρή δίκαιη αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού που εξαγοράστηκε στην θυγατρική, τότε η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Συγκροτήματος απαλείφονται. Οι ενδοεταιρικές ζημιές που δεν πραγματοποιήθηκαν επίσης απαλείφονται, αλλά εξετάζετε κατά πόσο ενδέχεται να υποδηλώνουν απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρεται. Όπου είναι απαραίτητο, οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών εταιρειών έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει το Συγκρότημα.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(β) Συναλλαγές και συμφέρον μειοψηφίας

Η πολιτική του Συγκροτήματος είναι να χειρίζεται τις συναλλαγές με τη μειοψηφία με τον ίδιο τρόπο όπως τις συναλλαγές με συμβαλλόμενους εκτός του Συγκροτήματος. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Αγορές από το συμφέρον μειοψηφίας δημιουργούν υπεραξία, η οποία αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στην λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού της θυγατρικής που εξαγοράστηκε.

(γ) 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, τις οποίες δεν ελέγχει. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος και μετέπειτα λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημιά των συνδεδεμένων εταιρειών μετά την απόκτηση αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων 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 άλλων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν το Συγκρότημα έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

(δ) Κοινοπραξίες

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τη συμμετοχή του σε κοινοπραξίες με την αναλογική ενοποίηση. Το Συγκρότημα ενοποιεί το μερίδιο του στα έσοδα και έξοδα, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις και ταμειακές ροές των επενδύσεων σε κοινοπραξίες, «γραμμή προς γραμμή» με όμοια στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος. Το Συγκρότημα αναγνωρίζει το ποσοστό του κέρδους ή της ζημιάς από την πώληση περιουσιακών στοιχείων από το Συγκρότημα στις κοινοπραξίες, το οποίο αναλογεί στα άλλα μέλη της κοινοπραξίας. Το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει το μερίδιο που του αναλογεί στα κέρδη ή ζημιές των κοινοπραξιών που προήλθαν από την αγορά των περιουσιακών στοιχείων των κοινοπραξιών από Το Συγκρότημα, μέχρι την μετέπειτα πώληση τους σε ανεξάρτητα μέλη. Ζημιές από συναλλαγές αναγνωρίζονται άμεσα εάν η ζημιά υποδεικνύει μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων ή ζημιά απομείωσης.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ)

Κατά το τρέχον έτος, το Συγκρότημα έχει υιοθετήσει όλα τα καινούργια και αναθεωρημένα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) και ΔΠΧΠ, τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2008.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 7 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις” και η συνοδευτική αναθεώρηση στο ΔΛΠ 1 “Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων - Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίων” από την 1 Ιανουαρίου 2007 έχει ενισχύσει τις ήδη υπάρχουσες γνωστοποιήσεις για τα χρηματοοικονομικά μέσα και το κεφάλαιο αλλά δεν έχουν επίδραση στη ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας.

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων τα πιο κάτω λογιστικά πρότυπα είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή:

Πρότυπο / Διερμηνεία	Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την
(i) Υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση	
Βελτιώσεις στα ΔΠΧΠ – 2008	1 Ιανουαρίου 2009
Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 1 και Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 27 «Κόστος Επένδυσης σε Θυγατρική, Από Κοινού Ελεγχόμενη Οικονομική Οντότητα ή Συγγενή Επιχείρηση»	1 Ιανουαρίου 2009
Τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών: Προϋποθέσεις Κατοχύρωσης και Ακυρώσεις»	1 Ιανουαρίου 2009
ΔΠΧΠ 8 «Λειτουργικοί Τομείς»	1 Ιανουαρίου 2009
ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»	1 Ιανουαρίου 2009
ΔΛΠ 23 (Αναθεωρημένο) «Κόστος Δανεισμού»	1 Ιανουαρίου 2009
Τροποποιήσεις στα ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 1 «Χρηματοοικονομικά Μέσα Υποκείμενα σε Δικαίωμα Προαίρεσης Πώλησης και Υποχρεώσεις που προκύπτουν κατά την Εκκαθάριση»	1 Ιανουαρίου 2009
Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΕΔΔΠΧΠ) 12 «Συμφωνίες για Παραχώρηση Υπηρεσιών»	29 Μαρτίου 2009
Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΕΔΔΠΧΠ) 13 «Προγράμματα Πιστών Πελατών»	1 Ιουλίου 2008
(ii) Δεν υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση	
ΔΠΧΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης»	1 Ιανουαρίου 2009
ΔΠΧΠ 7« (Τροποποιήσεις) – Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποιήσεις: Βελτιώσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα»	1 Ιανουαρίου 2009
ΔΠΧΠ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»	1 Ιουλίου 2009
ΔΛΠ 27 (Αναθεωρημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»	1 Ιουλίου 2009
Τροποποίηση στο ΔΛΠ 39 «Διαθέσιμα Αντισταθμισμένα Στοιχεία»	1 Ιουλίου 2009
Τροποποίηση στο ΔΛΠ 39 «Επανακατηγοριοποίηση Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων: Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος και Μετάβαση»	1 Ιουλίου 2008
ΕΔΔΠΧΠ 15 «Συμφωνίες για Κατασκευή Ακινήτων»	1 Ιανουαρίου 2009
ΕΔΔΠΧΠ 16 «Αντισταθμίσεις μιας Καθαρής Θέσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό»	1 Οκτωβρίου 2008
ΕΔΔΠΧΠ 17 «Διανομές Μη Χρηματικών Περιουσιακών Στοιχείων στους Ιδιοκτήτες»	1 Ιουλίου 2009
ΕΔΔΠΧΠ 18 «Μεταφορές Περιουσιακών Στοιχείων από Πελάτες»	1 Ιουλίου 2009

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) (συνέχεια)

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των λογιστικών προτύπων σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος εκτός από την εφαρμογή του ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» το οποίο θα έχει σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 7 «Τροποποιήσεις – Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποιήσεις: Βελτιώσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα» το οποίο θα βελτιώσει τις γνωστοποιήσεις για τις εκτιμήσεις δίκαιων αξιών και του κινδύνου ρευστότητας.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Τα έσοδα του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως εξής:

(α) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει.

(β) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι από χρεόγραφα, γραμμάτια και καταθέσεις λογίζονται κατά αναλογία χρόνου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

(γ) Εισόδημα από ενοίκια

Το εισόδημα από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

(δ) Κέρδος ή ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Βλέπε στην λογιστική αρχή “χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων”.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί το Συγκρότημα (“το νόμισμα λειτουργίας”).

Με την εισαγωγή του Ευρώ ως του επίσημου νομίσματος της Κυπριακής Δημοκρατίας από την 1 Ιανουαρίου 2008, το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας έχει αλλάξει από Κυπριακές λίρες σε Ευρώ. Ως αποτέλεσμα, η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας την 1 Ιανουαρίου 2008 έχει μετατραπεί σε Ευρώ με βάση το οριστικό κλείδωμα της ισοτιμίας €1 = £0,585274.

Επίσης, το νόμισμα λειτουργίας της θυγατρικής εταιρείας έχει αλλάξει από Λει Ρουμανίας σε Ευρώ σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ21 “Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος”. Η αλλαγή αυτή έγινε διότι οι συναλλαγές της θυγατρικής εταιρείας είναι προέκταση των εργασιών της μητρικής εταιρείας. Επιπρόσθετα, η θυγατρική εταιρεία δεν ενεργεί με κανένα βαθμό αυτονομίας (Σημ. 20).

Unigrowth Investments Public Limited

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Φορολογία

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία για τη τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές με βάση ισχύουσες νομοθεσίες.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές με βάση ισχύουσες νομοθεσίες και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν οι σχετικές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις πραγματοποιηθούν ή όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις διακανονιστούν.

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

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν γραφεία και γη, κατέχονται για μακροπρόθεσμες αποδόσεις και δε χρησιμοποιούνται από το Συγκρότημα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες καταχωρούνται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Το Συγκρότημα ταξινομεί τις επενδύσεις της στις ακόλουθες κατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και δάνεια και εισπρακτέα. Η ταξινόμηση των επενδύσεων εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των επενδύσεων κατά την αρχική αναγνώριση και επαναξιολογεί αυτήν την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

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

(β) Δάνεια και εισπρακτέα

Τα δάνεια και εισπρακτέα είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά και για τα οποία δεν υπάρχει πρόθεση για εμπορία του εισπρακτέου. Τα δάνεια και εισπρακτέα 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.

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία το Συγκρότημα δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία, πλέον το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τις επενδύσεις έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και το Συγκρότημα έχει ουσιαστικά μεταφέρει σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, παρουσιάζονται μετέπειτα σε δίκαιη αξία. Τα δάνεια και εισπρακτέα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στην περίοδο που προκύπτουν. Πιστωτικά μερίσματα από χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων ως μέρος των άλλων εισοδημάτων όταν το Συγκρότημα έχει το δικαίωμα να πάρει τα μερίσματα.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά βασίζεται στη χρηματιστηριακή τιμή προσφοράς. Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν είναι ενεργή όπως επίσης και για μη εισηγμένες μετοχές, το Συγκρότημα προσδιορίζει τη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, αναφορά σε παρόμοιους τίτλους και μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ρών κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων του Συγκροτήματος.

Εισπρακτέα

Τα 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 πρόνοια για απομείωση καθορίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη πως το Συγκρότημα δεν θα είναι σε θέση να εισπράξει τα συνολικά ποσά σύμφωνα με τους αρχικούς όρους των εισπρακτέων. Το ποσό της πρόνοιας είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της ανακτήσιμης αξίας του εισπρακτέου η οποία είναι η παρούσα αξία των υπολογιζόμενων μελλοντικών ταμειακών ρών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Το επιπρόσθετο κόστος που αφορά άμεσα την έκδοση νέων μετοχών παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια ως αφαίρεση, μετά τη φορολογία από τα έσοδα. Το επιπρόσθετο κόστος που αφορά άμεσα απόκτηση επιχείρησης περιλαμβάνεται στο κόστος της απόκτησης ως μέρος της τιμής αγοράς.

Όταν το Συγκρότημα αγοράσει ίδιες μετοχές το τίμημα που πληρώνεται, συμπεριλαμβανομένων των άμεσα συνδεδεμένων επιπρόσθετων κοστών μετά την φορολογία, αφαιρείται από τα ίδια κεφάλαια και παρουσιάζεται ως ίδιες μετοχές μέχρι την διάθεση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών. Όταν σε κατοπινό στάδιο αυτές οι μετοχές πωληθούν ή επανεκδοθούν, οποιοδήποτε τίμημα εισπραχτεί, καθαρό από οποιοδήποτε άμεσα συνδεδεμένο επιπρόσθετο κόστος συναλλαγής, περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη 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 μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η τρέχουσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν την 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.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (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 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του δανείου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από καταθέσεις στην τράπεζα και μετρητά.

Ανάλυση κατά τομέα

Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται σε δυο επιχειρηματικούς τομείς, τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα και τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι δραστηριότητες αυτές στο τέλος της τρέχουσας περιόδου διεξάγονται σε δυο γεωγραφικούς τομείς, την Κύπρο και την Ρουμανία.

Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση στο τρέχον έτος (Σημ. 20).

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου συναλλαγματικού κινδύνου, κινδύνου τιμής αγοράς και κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και την δίκαιη αξία) πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το όλο πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους.

3.1.1 Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να κυμαίνεται λόγω αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει όταν μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές ή αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις παρουσιάζονται σε νόμισμα που δεν είναι το νόμισμα λειτουργίας του Συγκροτήματος.

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

3.1.1 Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος (συνέχεια)

Με το οριστικό κλείδωμα της ισοτιμίας μεταξύ Κυπριακής Λίρας και Ευρώ και την εισαγωγή του Ευρώ ως του επίσημου νομίσματος της Κυπριακής Δημοκρατίας από την 1 Ιανουαρίου 2008, ο συναλλαγματικός κίνδυνος σε σχέση με το Ευρώ κατά την ημερομηνία του ισολογισμού έχει εκλείψει.

Η Διεύθυνση δεν εφαρμόζει οποιαδήποτε πολιτική για την αντιστάθμιση ή τη διαχείριση του συναλλαγματικού κινδύνου.

(ii) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω επενδύσεων που κατέχονται από το Συγκρότημα και ταξινομούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Το Συγκρότημα εκτίθεται επίσης σε κίνδυνο τιμών για ακίνητη περιουσία. Η διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς επιτυγχάνεται κυρίως μέσω της διασποράς του χαρτοφυλακίου του Συγκροτήματος.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2008, εάν οι τιμές αγοράς των επενδύσεων που ταξινομούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αποδυναμωνόταν/ενδυναμωνόταν κατά 15%, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €39.448 ψηλότερο/χαμηλότερο ως αποτέλεσμα κερδών/ζημιών δίκαιης αξίας λόγω αποτίμησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Ο πίνακας πιο κάτω δείχνει την επίπτωση της αύξησης / μείωσης του γενικού δείκτη του "Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου" στα κέρδη μετά την φορολογία.

	2008 €	2007 €
Δείκτης		
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	<u>39.448</u>	<u>247.749</u>

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

Τα έσοδα και η ροή μετρητών από εργασίες του Συγκροτήματος είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς καθώς το Συγκρότημα δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να φέρουν τόκο (οι καταθέσεις στην Τράπεζα είναι για βραχυπρόθεσμο ορίζοντα και σκοπός της Εταιρείας είναι η άμεση επένδυση τους σε μετοχές ή/και ακίνητα).

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

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

3.1.1 Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2008, εάν τα επιτόκια δανεισμού που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €6.080 (2007: €6.521) χαμηλότερο/ψηλότερο, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

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

3.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και από εκθέσεις σε πιστώσεις περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και δεσμευτικών συναλλαγών.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Συγκροτήματος είναι χρηματοοικονομικά ιδρύματα με πιστωτική αξιολόγηση C+ και η Διοίκηση αναμένει να εισπράξει όλα τα εισπρακτέα.

	Αξιολόγηση	2008 €	2007 €
Χρηματοοικονομικό ίδρυμα	C+	1.014.149	895

Το Συγκρότημα δεν έχει επίσημη πολιτική και διαδικασίες για τη διαχείριση και την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου αφού η έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο είναι μειωμένη λόγω του ύψους των χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό, από τα οποία προκύπτει πιστωτικός κίνδυνος.

3.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας υποδηλοί τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και χρεογράφων και τη δυνατότητα διευθέτησης ανοικτών θέσεων στην αγορά.

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό έχουν λήξη εντός τριών μηνών, με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την ημερομηνία λήξης τους, με εξαίρεση το δανεισμό (Σημ.15).

Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη ρευστότητα του Συγκροτήματος για τα έτη 2008 και 2007.

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

3.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2008

	Σε πρώτη ζήτηση και εντός 1 μήνα €	1 μήνα μέχρι 1 χρόνο €	1-5 χρόνια €	Πέραν 5 χρόνων €	Χωρίς καθορισμένη ημερομηνία λήξης €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία						
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	3.115.840	3.115.840
Εισπρακτέα	-	28.541	-	-	-	28.541
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	262.989	-	-	-	-	262.989
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.048.801	-	-	-	-	1.048.801
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1.311.790	28.541	-	-	3.115.840	4.456.171
Υποχρεώσεις						
Δανεισμός	-	73.257	293.028	241.744	-	608.029
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	-	244.656	-	-	-	244.656
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	-	224	-	-	-	224
Σύνολο υποχρεώσεων	-	318.137	293.028	241.744	-	852.909
Καθαρή διαφορά ρευστότητας	1.311.790	(289.596)	(293.028)	(241.744)	3.115.840	3.603.262
Συσσωρευτική διαφορά ρευστότητα στις 31 Δεκεμβρίου	1.311.790	1.022.194	729.166	487.422	3.603.262	

31 Δεκεμβρίου 2007 (όπως αναπροσαρμόστηκαν)

	Σε πρώτη ζήτηση και εντός 1 μήνα €	1 μήνα μέχρι 1 χρόνο €	1-5 χρόνια €	Πέραν 5 χρόνων €	Χωρίς καθορισμένη ημερομηνία λήξης €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία						
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	3.115.840	3.115.840
Εισπρακτέα	-	37.815	-	-	-	37.815
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	1.651.662	-	-	-	-	1.651.662
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.385	-	-	-	-	20.385
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1.672.047	37.815	-	-	3.115.840	4.825.702
Υποχρεώσεις						
Δανεισμός	-	73.257	293.028	285.806	-	652.091
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	-	8.446	-	-	-	8.446
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	-	224	-	-	-	224
Σύνολο υποχρεώσεων	-	81.927	293.028	285.806	-	660.761
Καθαρή διαφορά ρευστότητας	1.672.047	(44.112)	(293.028)	(285.806)	3.115.840	4.164.941
Συσσωρευτική ρευστότητα στις 31 Δεκεμβρίου	1.672.047	1.627.935	1.334.907	1.049.101	4.164.941	

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και 2007 ήταν ως εξής:

	2008 €	2007 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ 15)	608.029	652.091
Μείον: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(1.048.801)	(20.385)
Καθαρός δανεισμός	(440.772)	631.706
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.603.262	4.164.941
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	3.162.490	4.796.647
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	(14%)	13%

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του να συνεχίσει ως δρώσα λειτουργική μονάδα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους.

Στην προσπάθεια να διατηρήσει ή να αλλάξει την κεφαλαιουχική δομή, το Συγκρότημα μπορεί να προσαρμόσει το ποσό μερίσματος που δίνει στους μετόχους του, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδόσει νέες μετοχές ή να πωλήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει τις οφειλές του.

3.3 Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές αγορές, όπως τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων που είναι εισηγμένα σε χρηματιστήριο, βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει το Συγκρότημα είναι η τιμή προσφοράς.

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν εμπορεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζεται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί κυρίως εκτιμημένα μοντέλα προεξοφλημένων ταμειακών ροών για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν εμπορεύονται σε ενεργές αγορές.

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

Unigrowth Investments Public Limited

4 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2008 €	2007 €
Επαγγελματικά δικαιώματα	9.271	22.483
Αμοιβή Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	9.200	5.126
Αμοιβή ελεγκτών	9.500	3.689
Διοικητικές και άλλες υπηρεσίες	6.952	-
Φόροι και άδειες	237	4.605
Έξοδα διαφήμισης και εκτυπωτικά	2.448	854
Δικαιώματα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	16.740	5.198
Ταχυδρομικά έξοδα	387	138
Άλλα έξοδα	15.593	10.518
Τραπεζικά δικαιώματα	155	173
Μεταφορικά έξοδα	8.436	15.406
Έξοδα ανακοινώσεων	2.924	2.084
Έξοδα συντήρησης λογισμικού	420	1.573
Ενοίκια	16.662	-
Σύνολο εξόδων διοικητικής λειτουργίας	98.925	71.847

5 Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά

	2008 €	2007 €
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικός δανεισμός	35.411	39.287
Καθυστερημένη φορολογία	-	1.226
	35.411	40.513
Καθαρή συναλλαγματική ζημιά/(κέρδος)	6.036	(258)
	41.447	40.255

6 Φορολογία

	2008 €	2007 €
Τρέχουσα φορολογία:		
Αμυντική εισφορά	2.980	1.444
Πρόβλεψη για εταιρική φορολογία	-	3.682
	2.980	5.126

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

	2008 €	2007 €
Κέρδος πριν τη φορολογία	47.048	692.230
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	4.705	69.222
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	12.529	461
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(7.080)	(94.513)
Επίδραση φορολογικών ζημιών	(10.154)	28.609
Αμυντική εισφορά σε πιστωτικούς τόκους/ενοίκια	2.980	1.347
Χρέωση φορολογίας	2.980	5.126

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία είναι 10%.

Unigrowth Investments Public Limited

6 Φορολογία (συνέχεια)

Η θυγατρική εταιρεία υπόκειται σε φορολογία στη Ρουμάνια και έχει τακτοποιήσει όλες τις φορολογικές της υποχρεώσεις.

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%. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 15%.

7 Χρηματοοικονομικά όργανα

(α) Χρηματοοικονομικά όργανα ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2008

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποτιμούνται σε δίκαιη αξία €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ⁽¹⁾	28.541	-	28.541
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	262.989	262.989
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.048.801	-	1.048.801
Σύνολο	<u>1.077.342</u>	<u>262.989</u>	<u>1.340.331</u>

	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις		
Δανεισμός	608.029	608.029
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές ⁽²⁾	244.880	244.880
Σύνολο	<u>852.909</u>	<u>852.909</u>

31 Δεκεμβρίου 2007

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποτιμούνται σε δίκαιη αξία €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ⁽¹⁾	37.815	-	37.815
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	1.651.662	1.651.662
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.385	-	20.385
Σύνολο	<u>58.200</u>	<u>1.651.662</u>	<u>1.709.862</u>

	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις		
Δανεισμός	652.091	652.091
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές ⁽²⁾	8.670	8.670
Σύνολο	<u>660.761</u>	<u>660.761</u>

Unigrowth Investments Public Limited

7 Χρηματοοικονομικά όργανα (συνέχεια)

(α) Χρηματοοικονομικά όργανα ανά κατηγορία (συνέχεια)

- (1) 'εμπορικά και άλλα εισπρακτέα' περιλαμβάνει αναβαλλόμενο εισόδημα, εισπρακτέα και εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες.
- (2) 'εμπορικοί και άλλοι πιστωτές' περιλαμβάνει οφειλόμενα έξοδα, τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και αναβαλλόμενα πληρωτέα

(β) Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

	Αξιολογήσεις	2008 €	2007 €
'Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 1	7.615	948
'Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 2	13.518	8.712
'Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 3	512	1.945
		<u>21.645</u>	<u>11.605</u>
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	Ομάδα 2	896	26.210
Αναβαλλόμενο εισόδημα	Ομάδα 1	6.000	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	C+	<u>1.014.149</u>	<u>895</u>

Ομάδα 1 – καινούργιοι πελάτες (λιγότερο από 6 μήνες)

Ομάδα 2 – πελάτες (περισσότερο από 6 μήνες) χωρίς καθυστερήσεις στο παρελθόν.

Ομάδα 3 – πελάτες (περισσότερο από 6 μήνες) με κάποιες καθυστερήσεις στο παρελθόν. Όλες οι καθυστερήσεις αποπληρώθηκαν πλήρως.

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

8 Κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

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

	2008	2007
(Ζημιά)/κέρδος (όπως αναπροσαρμόστηκε) για το έτος (€)	<u>(131.766)</u>	<u>908.914</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>11 249 989</u>	<u>11 249 989</u>
Βασική/ο (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σέντ) (€)	<u>(1,17)</u>	<u>8,08</u>

Για τον υπολογισμό του πλήρως κατανεμημένου κέρδους ανά μετοχή ο μεσοσταθμικός αριθμός των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους αναπροσαρμόζεται υποθέτοντας μετατροπή όλων των δικαιωμάτων αγοράς μετοχών στο μέλλον.

Unigrowth Investments Public Limited

8 Κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (συνέχεια)

	2008	2007
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά την διάρκεια του έτους	11 249 989	11 249 989
Μετατροπή δικαιωμάτων αγοράς μετοχών*	2 249 989	2 249 989
	<u> </u>	<u> </u>
Πλήρως κατανεμημένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών	13 499 978	13 499 978
	<u> </u>	<u> </u>
Πλήρως κατανεμημένο (ζημιά)/κέρδος (όπως αναπροσαρμόστηκε) ανά μετοχή (σέντ) (€)	(0,98)	6,73
	<u> </u>	<u> </u>

* Ο πλήρως κατανεμημένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών θα προκύψει με την προϋπόθεση ότι θα εξασκηθούν όλα τα δικαιώματα αγοράς με βάση τους όρους που αναφέρονται στη Σημείωση 13.

Τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών την ημέρα εκείνη.

	2008	2007
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία (€) - (όπως αναπροσαρμόστηκε)	3.603.262	4.164.941
	<u> </u>	<u> </u>
Αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες στις 31 Δεκεμβρίου	11 249 989	11 249 989
	<u> </u>	<u> </u>
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (σέντ) – (όπως αναπροσαρμόστηκε)	32,03	37,02
	<u> </u>	<u> </u>

9 Επενδύσεις σε ακίνητα

	2008	2007 (όπως αναπροσαρμόστηκε)
	€	€
Στην αρχή του έτους	3.115.840	1.008.827
Προσθήκες	-	2.107.013
	<u> </u>	<u> </u>
Στο τέλος του έτους	3.115.840	3.115.840
	<u> </u>	<u> </u>

Η δίκαιη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη Λευκωσία στις 31 Δεκεμβρίου 2008 και 31 Δεκεμβρίου 2007 βασίζεται σε συμφωνία μεταξύ του Συγκροτήματος και ενός άλλου συμβαλλόμενου μέρους. Η τιμή πώλησης δεν διαφέρει σημαντικά από το κόστος αγοράς του ακινήτου και ως εκ τούτου δεν έχουν αναγνωριστεί οποιαδήποτε κέρδη/ζημιές δίκαιης αξίας στο λογαριασμό αποτελεσμάτων λόγω επανεκτίμησης των ακινήτων. Το ακίνητο είναι υποθηκευμένο για δανεισμό που παραχωρήθηκε στο Συγκρότημα (Σημ. 15).

Το άλλο ακίνητο βρίσκεται στη Ρουμανία και επανεκτιμήθηκε κατά την διάρκεια του έτους από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εκτίμηση για την αξία του ακινήτου είναι € 2,4εκ. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να μην αναγνωρίσει οποιαδήποτε κέρδη δίκαιης αξίας λαμβάνοντας υπόψη το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί.

Unigrowth Investments Public Limited

10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2008 Αγοραία Αξία €	2007 Αγοραία Αξία €
Μετοχικοί τίτλοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	224.260	1.639.130
Τίτλοι εταιρειών μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	38.729	12.532
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	262.989	1.651.662

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και που είναι για εμπορία αναλύονται ως ακολούθως:

	2008 €	2007 €
Δημοσίων εταιρειών εισηγμένων:		
Τράπεζες	160.260	18.400
Υπηρεσίες καταναλωτών	-	193.000
Καταναλωτικά αγαθά	-	1.294.000
Βιομηχανίες	36.500	-
Βασικά υλικά	27.500	133.730
	224.260	1.639.130
Εταιρειών μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	38.729	12.532
	262.989	1.651.662

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία επειδή αναμένεται να ρευστοποιηθούν εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού. Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις ροές μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης.

Η δίκαιη αξία για όλα τα εισηγμένα στοιχεία βασίζονται στην τρέχουσα τιμή αγοράς σε ενεργή αγορά.

Η δίκαιη αξία για τα μη εισηγμένα στοιχεία δεν μπορεί να υπολογιστεί με ακρίβεια διότι δεν υπάρχουν οι απαραίτητες πληροφορίες και παρουσιάζονται στην εμφανιζόμενη αξία εκτός αν υπάρχει ένδειξη ζημιάς. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε την εμφανιζόμενη αξία αυτών των επενδύσεων του 2008 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €38.729 στις 31 Δεκεμβρίου 2008. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβλέπει άλλη ζημιά σε σχέση με αυτές τις επενδύσεις, εκτός από την ζημιά που ήδη αναγνωρίστηκε.

Unigrowth Investments Public Limited

11 Εισπρακτέα

	2008 €	2007 €
Άλλα εισπρακτέα	21.645	11.605
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ 16(β))	896	26.210
Αναβαλλόμενο εισόδημα	6.000	-
	<u>28.541</u>	<u>37.815</u>

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. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού αλλά κατά τη διάρκεια του έτους κανένα εισπρακτέο δεν παρουσίασε καθυστέρηση στην είσπραξη του και η Διεύθυνση δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από μη-απόδοση εκ μέρους των αντισυμβαλλόμενων μερών.

Χρονολογική ανάλυση εισπρακτέων είναι ως εξής:

	2008 €	2007 €
Μέχρι 3 μήνες	<u>28.541</u>	<u>37.815</u>

Η μέγιστη έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο την ημερομηνία του ισολογισμού είναι το εμφανιζόμενο ποσό κάθε τάξης εισπρακτέων όπως αναφέρεται πιο πάνω. Το Συγκρότημα δεν έχει οποιανδήποτε δεσμευτική κατάθεση σε ασφάλεια.

12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2008 €	2007 €
Μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα	<u>1.048.801</u>	<u>20.385</u>

Το πραγματικό επιτόκιο για τραπεζικά υπόλοιπα ήταν 4,5% (2007: 3%).

13 Μετοχικό κεφάλαιο

	2008		2007	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Μετοχές των €0,17 καθεμιά	<u>500 000 000</u>	<u>85.000.000</u>	<u>500 000 000</u>	<u>85.000.000</u>
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Την 1 Ιανουαρίου	11 249 989	1.922.175	11.249.989	1.922.175
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	-	(9.677)	-	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>11 249 989</u>	<u>1.912.498</u>	<u>11 249 989</u>	<u>1.922.175</u>

Unigrowth Investments Public Limited

13 Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε στις 5 Ιουνίου 2006 να εκδώσει 2 249 989 Δικαιώματα Προτίμησης στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας σε αναλογία 1 Δικαίωμα Προτίμησης για κάθε 4 μετοχές που κατέχονται με τιμή εξάσκησης €0,17 (£0,10).

Για κάθε Δικαίωμα Προτίμησης είχε παραχωρηθεί και ένα Δικαίωμα Αγοράς Μετοχών 2007/2009 δωρεάν με τιμή εξάσκησης €0,22 (£0,13) και θα μπορεί να εξασκηθεί μεταξύ 1 και 15 Νοεμβρίου κατά τις χρονιές 2007, 2008 και 2009. Επιπρόσθετα για κάθε ένα από τα Δικαιώματα Αγοράς Μετοχών (ΔΑΜ) 2007/2009 που θα εξασκείται θα παραχωρείται ακόμα ένα ΔΑΜ 2010/2012 δωρεάν το οποίο θα έχει τιμή εξάσκησης €0,29 (£0,17) και θα μπορεί να εξασκηθεί μεταξύ 1 και 15 Νοεμβρίου κατά τις χρονιές 2010, 2011 και 2012.

Στις 28 Αυγούστου 2006, εξασκήθηκαν τα Δικαιώματα προτίμησης και εκδόθηκε περαιτέρω μετοχικό κεφάλαιο ύψους £224.999 το οποίο πληρώθηκε εξολοκλήρου. Κανένα Δικαίωμα Αγοράς Μετοχών δεν εξασκήθηκε κατά το 2007 και το 2008.

Στις 28 Μαρτίου 2008, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να αλλάξει την ονομαστική αξία του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από Λίρες Κύπρου σε Ευρώ, σύμφωνα με το Νόμο 33 (I) 2007, Άρθρο 18.

Ο εγκεκριμένος αριθμός μετοχών είναι 500 000 000 (2007:500 000 000) με ονομαστική αξία €0,17 ανά μετοχή. Όλες οι εκδοθέν μετοχές πληρώθηκαν εξολοκλήρου.

Την 1 Ιανουαρίου 2008, το μετοχικό κεφάλαιο του Συγκροτήματος μετατράπηκε από Κυπριακές Λίρες σε Ευρώ ως εξής:

- Η ονομαστική αξία του μετοχικού κεφαλαίου μετατράπηκε από £0,10 σε €0,17, χρησιμοποιώντας το οριστικό κλείδωμα της ισοτιμίας €1=£0,585274.
- Το μετοχικό κεφάλαιο μετατράπηκε σε €1.912.498 (11 249 989 μετοχές €0,17 ανά μετοχή).
- Η μείωση στο μετοχικό κεφάλαιο λόγω της μετατροπής από Κυπριακές λίρες σε Ευρώ κατά €9.677 μεταφέρεται σε ένα ειδικό αποθεματικό "Διαφορά από μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ".

14 Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	2008 €	2007 €
Οφειλόμενα έξοδα	3.417	3.417
Άλλοι πιστωτές	6.126	5.029
Αμυντική εισφορά μετόχων οφειλόμενη επί της λογιζόμενης διανομής μερίσματος	36.163	-
Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 16(γ))	30.200	-
	75.906	8.446

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

Unigrowth Investments Public Limited

15 Δανεισμός

	2008 €	2007 €
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	73.257	73.258
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	534.772	578.833
Σύνολο δανεισμού	608.029	652.091
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού		
Από 1 μέχρι 2 έτη	73.257	73.258
Από 2 μέχρι 5 έτη	293.028	293.028
Μετά από 5 έτη	168.487	212.547
	534.772	578.833

Στις 11 Σεπτεμβρίου 2006 το Συγκρότημα έλαβε τραπεζικό δάνειο σε Λίρες Κύπρου το οποίο θα αποπληρωθεί με μηνιαίες δόσεις μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2021. Το τραπεζικό δάνειο είναι εξασφαλισμένο ως εξής:

- (α) υποθήκη ακινήτου ύψους €758.619 (Σημ. 9)
- (β) εκχώρηση ενοικίων του ακινήτου

Το μεσοσταθμικό πραγματικό επιτόκιο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ήταν 5% (2007: 6%).

Ο δανεισμός Συγκροτήματος είναι διευθετημένος σε κυμαινόμενα επιτόκια. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενο επιτόκιο καθορίζεται σε τακτά χρονικά διαστήματα εκθέτοντας το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Η λογιστική αξία του δανεισμού είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Οι δίκαιες αξίες βασίζονται στις προεξοφλημένες ταμειακές ροές όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο βασίζεται στο επιτόκιο δανεισμού ύψους 5% (2007: 6%).

16 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Η Εταιρεία ελέγχεται από την οικογένεια του Κωνσταντίνου Μπεκρή.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

(α) Αμοιβή Συμβούλων

Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων ήταν ως εξής:

	2008 €	2007 €
Δικαιώματα	9.200	5.126

Unigrowth Investments Public Limited

16 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνεχιά)

(β) Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

	2008 €	2007 €
Unigrowth Financial Services Limited (συγγενικές λόγω κοινού ελέγχου)	-	26.210
S.B Unigrowth Limited (συγγενικές λόγω κοινού ελέγχου)	896	-
	896	26.210

(γ) Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες

	2008 €	2007 €
G.P.C Unimarket Limited (συγγενικές λόγω κοινού ελέγχου)	30.200	-

17 Ανάλυση κατά τομέα

Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται σε δύο επιχειρηματικούς τομείς, τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα, που διεξάγονται αποκλειστικά στην Κύπρο και τις επενδύσεις σε ακίνητα που διεξάγονται στη Κύπρο και Ρουμανία.

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας - κύριος διαχωρισμός

Έτος 2008

	Επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα €	Επενδύσεις σε ακίνητα €	Σύνολο €
Πιστωτικοί τόκοι	141	-	141
Πιστωτικά μερίσματα	70.801	-	70.801
Ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(125.288)	-	(125.288)
Ενοίκια εισπρακτέα	-	62.666	62.666
Άλλα έσοδα	3.266	-	3.266
Συνολικό εισόδημα	<u>(51.080)</u>	<u>62.666</u>	<u>11.586</u>
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας			(98.925)
Χρηματοδοτικά έξοδα			(41.447)
Φορολογία			(2.980)
Καθαρή κέρδος για το έτος			<u>(131.766)</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1.340.331	3.115.840	4.456.171
Σύνολο υποχρεώσεων	852.685	224	852.909
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	-	38.000	38.000

Unigrowth Investments Public Limited

17 Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Έτος 2007 (όπως αναπροσαρμόστηκαν)

	Επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα €	Επενδύσεις σε ακίνητα €	Σύνολο €
Πιστωτικοί τόκοι	986	-	986
Πιστωτικά μερίσματα	134.718	-	134.718
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	810.405	-	810.405
Ενοίκια εισπρακτέα	-	59.892	59.892
Άλλα έσοδα	20.141	-	20.141
Συνολικό εισόδημα	966.250	59.892	1.026.142
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας			(71.847)
Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά			(40.255)
Φορολογία			(5.126)
Καθαρό κέρδος για το έτος			908.914
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1.709.862	3.115.840	4.825.702
Σύνολο υποχρεώσεων	660.537	224	660.761
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	-	2.107.013	2.107.013

Τα στοιχεία κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2008 και 2007, παρουσιάζονται χωρίς κατανομή στους τομείς δραστηριότητας των λειτουργικών και χρηματοδοτικών εξόδων, καθότι αυτή είναι αναπόφευκτα υποκειμενική.

Κατά γεωγραφικό τομέα

	Κύπρος €	Ρουμανία €	Σύνολο €
Έτος 2008			
Συνολικό εισόδημα	11.586	-	11.586
Περιουσιακά στοιχεία	2.349.158	2.107.013	4.456.171
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	-	38.000	38.000
Υποχρεώσεις	849.288	3.621	852.909
Έτος 2007 (όπως αναπροσαρμόστηκαν)			
Συνολικό εισόδημα	1.025.320	822	1.026.142
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	2.718.689	2.107.013	4.825.702
Επενδύσεις σε ακίνητα και άλλες κεφαλαιουχικές δαπάνες	-	2.107.013	2.107.013
Υποχρεώσεις	656.710	4.051	660.761

Unigrowth Investments Public Limited

18 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

Η τρέχουσα παγκόσμια κρίση ρευστότητας που άρχισε στο μέσο του 2007 έχει οδηγήσει, μεταξύ άλλων, σε ένα χαμηλότερο επίπεδο χρηματοδότησης κεφαλαιαγορών, χαμηλότερα επίπεδα ρευστότητας σε όλο τον τραπεζικό τομέα, και ψηλότερα διατραπεζικά χρεωστικά επιτόκια. Οι αβεβαιότητες στην παγκόσμια χρηματοοικονομική αγορά έχουν οδηγήσει επίσης σε πτωχεύσεις τραπεζών και διασώσεις τραπεζών στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, δυτική Ευρώπη και στη Ρωσία. Τέτοιες περιστάσεις θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις στη δυνατότητα του Συγκροτήματος να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει τον υπάρχοντα δανεισμό της με όρους παρόμοιους με εκείνους που εφαρμόστηκαν στις προηγούμενες συναλλαγές. Στην έκταση που οι πληροφορίες είναι διαθέσιμες, η Διεύθυνση έχει απεικονίσει τις αναθεωρημένες εκτιμήσεις των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών στις αξιολογήσεις απομείωσης. Η αβεβαιότητα στις παγκόσμιες αγορές, σε συνδυασμό με άλλους τοπικούς παράγοντες κατά τη διάρκεια του 2008 έχει οδηγήσει στην πολύ ψηλή αστάθεια στα διεθνή χρηματιστήρια και κατά περιόδους πολύ ψηλότερα από τα κανονικά διατραπεζικά χρεωστικά επιτόκια. Η Διεύθυνση δεν είναι σε θέση να υπολογίσει αξιόπιστα τις επιδράσεις πάνω στην οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος οποιασδήποτε περαιτέρω επιδείνωσης στη ρευστότητα των χρηματοοικονομικών αγορών και την αυξανόμενη αστάθεια στις αγορές μετοχών και συναλλάγματος. Η Διεύθυνση θεωρεί ότι λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη στήριξη της διατηρησιμότητας και αύξησης των εργασιών της Συγκροτήματος υπό τις τρέχουσες περιστάσεις.

19 Μέρισμα ανά μετοχή

Στις 12 Απριλίου 2007, το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την πληρωμή μερίσματος ύψους €0,017 ανά μετοχή, συνολικού ύψους €192.218 από τα κέρδη του 2004 και 2005.

Στις 3 Ιανουαρίου 2008 το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την πληρωμή μερίσματος ύψους €0,02 ανά μετοχή, συνολικού ύψους €225.000 από τα κέρδη του 2006.

Στις 29 Δεκεμβρίου 2008, το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε την πληρωμή ενδιάμεσου μερίσματος ύψους €0,015 ανά μετοχή, συνολικού ύψους €168.750 από τα κέρδη του 2006.

20 Αναπροσαρμογή προηγούμενων ετών

Η αναπροσαρμογή προηγούμενων ετών αφορά διόρθωση στο νόμισμα λειτουργίας της θυγατρικής εταιρείας από Λει Ρουμανίας σε Ευρώ σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 21 "Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος". Η αλλαγή αυτή έγινε διότι οι συναλλαγές της θυγατρικής εταιρείας είναι προέκταση των εργασιών της μητρικής εταιρείας. Επιπρόσθετα, η θυγατρική εταιρεία δεν ενεργεί με κανένα βαθμό αυτονομίας.

Η επίδραση της αναπροσαρμογής αναλύεται ως εξής:

Επίδραση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007

Ζημιά για το έτος €221.810 αύξηση

Επίδραση στον ισολογισμό για το έτος 31 Δεκεμβρίου 2007

Επενδύσεις σε ακίνητα €204.604 αύξηση

Κέρδη που κρατήθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2007 €221.810 αύξηση

Αποθεματικό από μετατροπή συναλλάγματος €17.206 μείωση

Τα αντίστοιχα ποσά του ισολογισμού, της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων και της κατάστασης αλλαγών στα ίδια κεφάλαια έχουν αναπροσαρμοστεί ανάλογα.

Unigrowth Investments Public Limited

21 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή σελίδες 8 μέχρι 9.