

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LTD

Λευκωσία 19 Απριλίου 2010

Θέμα : Μελέτη και έγκριση Ελεγμένων Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του 2009

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Ltd ανακοινώνει ότι κατά την συνεδρία του στις 19 Απριλίου 2010 μελέτησε και ενέκρινε τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2009.

Ανακοινώνει επίσης ότι την 1η Ιουνίου 2010 ώρα 12:00 θα πραγματοποιηθεί η Ετήσια Γενική Συνέλευση των μελών της Εταιρείας στα γραφεία της στη Θεμιστοκλή Δέρβη 20, 3ος στη Λευκωσία και θα ασχοληθεί με τα ακόλουθα θέματα:

1. Εξέταση της Ετήσιας Έκθεσης και των Ετήσιων Ενοποιημένων Λογαριασμών του Συγκροτήματος για το έτος 2009.
2. Διορισμός μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Διορισμός των ανεξάρτητων ελεγκτών του Συγκροτήματος.
4. Οποιοδήποτε άλλο θέμα μπορεί να συζητηθεί σε Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Αριθμός αντιτύπων των τελικών λογαριασμών θα είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρείας, και θα αποσταλούν ταχυδρομικώς σε όλους τους μετόχους.

Ο Γραμματέας

Κωνσταντίνος Μπεκρής

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2009

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Δήλωση Διοικητικού Συμβουλίου	2
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	3 – 7
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	8 – 9
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	10
Ενοποιημένος ισολογισμός	11
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	12
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	13
Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	14 – 40

Unigrowth Investments Public Limited

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Ζένιος Δημητρίου (Πρόεδρος)
Κυριάκος Καζαφανιώτης
Τάσος Τουμασής
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Χριστόφορος Βαριάνος

Γραμματέας Εταιρείας

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

Εγγεγραμμένο γραφείο

Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40
Περιστερώνα
2731 Λευκωσία
Κύπρος

Unigrowth Investments Public Limited

Δήλωση 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 των κερδών ή των ζημιών της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και
- (β) η Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου 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.

Μέλοι Διοικητικού Συμβουλίου

Όνομα	Υπογραφή
Ζένιος Δημητρίου
Κυριάκος Καζαφανιώτης
Τάσος Τουμασής
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Χριστόφορος Βαριάνος

Σημείωση: Το Συγκρότημα/Εταιρεία δεν διαθέτει Γενικό Διευθυντή και Οικονομικό Διευθυντή.

Λευκωσία,

19 Απριλίου 2010

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 2009.

Κύρια δραστηριότητα

2 Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος, που δεν έχει αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Στις 11 Ιουλίου 2005, το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου ενέκρινε την αίτηση της Εταιρείας για μετάταξη της στον κλάδο των Επενδυτικών Εταιρειών με σήμανση (EM). Ως εκ τούτου η Εταιρεία 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 Το κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2009 ήταν €108.405 (2008: ζημιά ύψους €131.766). Στις 31 Δεκεμβρίου 2009, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος ήταν €5.085.057 (2008: €4.456.171) και τα ίδια κεφάλαια ήταν €4.090.085 (2008: €3.603.262). Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση της Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις θεωρείται ικανοποιητική κάτω από τις υπάρχουσες οικονομικές συνθήκες.

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.

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

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος

6 Η εξέλιξη του Συγκροτήματος για το 2010 θα επηρεασθεί σε σημαντικό βαθμό από την πορεία του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου και Αθήνας (κατά κύριο λόγο) και τις τιμές των ακινήτων σε Κύπρο και Ρουμανία. Η όλη εξέλιξη του Συγκροτήματος για το 2010 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

7 Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 11. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος και το κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο

8 Κατά την διάρκεια του έτους οι μέτοχοι της Εταιρείας εξάσκησαν τα δικαιώματα αγοράς που κατείχαν με αποτέλεσμα να αυξηθεί το μετοχικό κεφάλαιο όπως παρουσιάζεται στη Σημείωση 13 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

9 Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Διοικητικό Συμβούλιο

10 Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2009 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2009.

11 Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας οι κκ Κωνσταντίνος Μπεκρής και Χριστόφορος Βαριάνος αποχωρούν στην επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή. Οι κκ. Τάσος Τουμασής και Κυριάκος Καζαφανιώτης αποχωρεί αλλά δεν προσφέρονται για επανεκλογή. Ο πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου εκφράζει τις ευχαριστίες του για την μακρόχρονη και πολύτιμη συνεργασία τους.

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

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

13 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 2009 και 30 μέρες πριν την ημερομηνία ειδοποίησης της σύγκλησης της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2009 %	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	63,99*	63,99

* Έμμεση συμμετοχή ύψους 63,99% προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C Unimarket Limited (29,85%) που κύριοι μέτοχοι είναι ο ίδιος και τα αδέρφια του, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του (0,07%) και από τις μετοχές που απέκτησε η μητέρα του, Μαρία Κ. Σάββα (34,07%).

Συμβάσεις με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα

14 Εκτός των αμοιβών των Συμβούλων που παρουσιάζονται στη Σημείωση 16 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, στις 31 Δεκεμβρίου 2009 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης, δεν υπήρχε οποιαδήποτε άλλη σημαντική σύμβαση με το Συγκρότημα 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. (5)

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Κυριότεροι μέτοχοι

15 Οι μέτοχοι που κατείχαν άμεσα ή έμμεσα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2009 και 30 μέρες από την ειδοποίηση προς σύγκληση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης ήταν ως ακολούθως:

	Ποσοστό συμμετοχής 31 Δεκεμβρίου 2009 %	Ποσοστό συμμετοχής 30 ημέρες πριν την ειδοποίηση της σύγκλησης της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης %
AHR Holdings Limited	9,74	9,74
G.P.C. Unimarket Limited	29,85	29,85
Μαρία Κ. Σάββα	34,07	34,07

Κώδικας εταιρικής διακυβέρνησης

16 Το Συγκρότημα εφαρμόζει μερικώς τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως εκδόθηκε από το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Σε συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκε στα γραφεία του Συγκροτήματος αποφασίστηκε η εφαρμογή των διατάξεων Α. 1.2(ζ) Γ.3.6 του κώδικα.

17 Δεν υπάρχουν οποιαδήποτε ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή οποιοδήποτε περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου από τους κατόχους τίτλων της Εταιρείας.

Γραμματέας Εταιρείας

18 Στις 21 Ιανουαρίου 2009, ο γραμματέας της Εταιρείας κ. Λύσανδρος Λυσσάνδρου παραιτήθηκε και ο κ. Κωνσταντίνος Μπεκρής διορίστηκε ως Γραμματέας της Εταιρείας την ίδια ημέρα.

Εγγεγραμμένο γραφείο

19 Από τις 14 Μαΐου 2009, το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου III 40, Περιστέρωνα, 2731 Λευκωσία, Κύπρος.

Απόκλιση από την ένδειξη αποτελέσματος

20 Η ένδειξη αποτελέσματος του Συγκροτήματος για το έτος, η οποία ανακοινώθηκε στις 3 Φεβρουαρίου 2010 παρουσιάζει κέρδος ύψους €165.413. Αυτό διαφέρει κατά €57.008 από το τελικό αποτέλεσμα για το έτος όπως παρουσιάζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η διαφορά είναι αποτέλεσμα επιπρόσθετης μείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

21 Δεν υπήρξαν 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.

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου

Ζένιος Δημητρίου
Διευθύνων Σύμβουλος

Λευκωσία,
19 Απριλίου 2010

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή 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 συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Unigrowth Investments Public Limited (η "Εταιρεία") και της θυγατρικής της (το "Συγκρότημα") οι οποίες αποτελούνται από τον ενοποιημένο ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2009, και τις ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που να δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 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 εσωτερικών δικλίδων σχετικών με την κατάρτιση και τη δίκαιη παρουσίαση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, είτε οφείλεται σε απάτη είτε σε λάθος επιλογή και εφαρμογή καταλλήλων λογιστικών πολιτικών και υπολογισμό λογιστικών εκτιμήσεων που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων 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 να διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση λελογισμένης διασφάλισης για το εάν οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα.

Ένας έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή, περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους σφάλματος των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είτε οφείλεται σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνων, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση ενοποιημένων 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 οικονομικών καταστάσεων.

(8)

Board Members: Phidias K Piides (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, Vasilis 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, Chrysiliou K Pelekanos, Eftychos Eftychiou, George C Lambrou, Chris Odysseos, Constantinos L Kapsalis, Stelios A Violaris, Antonis Hadjiloucas, Petros N Maroudias

Directors of Operations: Androulla Aristidou, Achilleas Chrysanthou, George Skapoullaros, Demetris V Psaltis, George A Ioannou, George C Kazamias, Michael Kliriotis, Marios G Melanides, Sophie A Solomonidou, Yiannis Televantides, Antonis C Christodoulides, Anna G Loizou

Ευθύνη του Ελεγκτή (συνέχεια)

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της οικονομικής θέσης του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2009, και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της και των ταμειακών ροών της για τη χρήση 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 και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, 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 την Εταιρεία κατάλληλα λογιστικά βιβλία.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι οικονομικές καταστάσεις παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Εταιρειών Νόμο της Κύπρου, Κεφ. 113, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο.
- Κατά τη γνώμη μας, οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Οδηγίας ΟΔ190-2007-04 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου, αναφέρουμε ότι έχει γίνει δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης (εκεί και όπου εφαρμόζεται) 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 156 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, 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, 19 Απριλίου 2010

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2009

	Σημ.	2009 €	2008 €
Πιστωτικοί τόκοι		42.464	141
Πιστωτικά μερίσματα		22.637	70.801
Κέρδος/(ζημιά) από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10	89.780	(125.288)
Ενοίκια εισπρακτέα		70.145	62.666
Άλλα έσοδα		277	3.266
		225.303	11.586
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(90.868)	(98.925)
Κέρδος/(ζημιά) εργασιών		134.435	(87.339)
Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά	5	(17.420)	(41.447)
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία		117.015	(128.786)
Φορολογία	6	(8.610)	(2.980)
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος		108.405	(131.766)
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-	-
Συνολικό εισόδημα/(ζημιά) για το έτος		108.405	(131.766)
Κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ) - βασικό	8	0,94	(1,17)
Πλήρως κατανομημένο/η κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ)	8	0,79	(0,98)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2009

	Σημ.	2009 €	2008 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	3.115.840	3.115.840
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εισπρακτέα	11	263.978	28.541
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10	1.614.199	262.989
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	91.040	1.048.801
		1.969.217	1.340.331
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		5.085.057	4.456.171
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	2.289.534	1.912.498
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	110.893	-
Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ		9.677	9.677
Κέρδη που κρατήθηκαν		1.679.981	1.681.087
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.090.085	3.603.262
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	14	773.610	534.772
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	15	137.574	75.906
Μερίσματα πληρωτέα		-	168.750
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	224
Δανεισμός	14	83.788	73.257
		221.362	318.137
Σύνολο υποχρεώσεων		994.972	852.909
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		5.085.057	4.456.171

Στις 19 Απριλίου 2010 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ζένιος Δημητρίου, Διευθύνων Σύμβουλος

Κωσταντίνος Μπεκρής, Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2009

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2008		1.922.175	-	-	2.242.766	4.164.941
Συνολικό εισόδημα						
Ζημιά για το έτος		-	-	-	(131.766)	(131.766)
Άλλα σημαντικά εισοδήματα						
Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		(9.677)	-	9.677	-	-
Σύνολο άλλων συνολικών εισοδημάτων		(9.677)	-	9.677	-	-
Συνολικό εισόδημα για το έτος 2008		(9.677)	-	9.677	(131.766)	(131.766)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες						
Μερίσματα από τα κέρδη του 2006	19	-	-	-	(393.750)	(393.750)
Αμυντική εισφορά μετόχων οφειλόμενη επί της λογιζόμενης διανομής μερίσματος (1)		-	-	-	(36.163)	(36.163)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	(429.913)	(429.913)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008/ 1 Ιανουαρίου 2009		1.912.498	-	9.677	1.681.087	3.603.262
Συνολικό εισόδημα						
Κέρδος για το έτος		-	-	-	108.405	108.405
Σύνολο άλλων συνολικών εισοδημάτων		-	-	-	-	-
Συνολικό εισόδημα για το 2009		-	-	-	108.405	108.405
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες						
Εξάσκηση δικαιωμάτων αγοράς μετοχών	13	377.036	110.893	-	-	487.929
Αμυντική εισφορά μετόχων οφειλόμενη επί της λογιζόμενης διανομής μερίσματος (1)		-	-	-	(109.511)	(109.511)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		377.036	110.893	-	(109.511)	378.418
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009		<u>2.289.534</u>	<u>110.893</u>	<u>9.677</u>	<u>1.679.981</u>	<u>4.090.085</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 διανέμει αυτό το ποσό σαν μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι (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 μέρισμα 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 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2009

	Σημ.	2009 €	2008 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία		117.015	(128.786)
Αναπροσαρμογές για:			
Χρεωστικούς τόκους	5	19.003	35.411
Συναλλαγματικές διαφορές	5	(1.583)	6.036
		134.435	(87.339)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(235.437)	9.274
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		(48.196)	31.297
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(1.351.210)	1.382.938
Μετρητά που (χρησιμοποιήθηκαν για)/προήλθαν από εργασίες		(1.500.408)	1.336.170
Φορολογία που πληρώθηκε	6	(8.610)	(2.980)
Καθαρά μετρητά (για)/από εργασίες		(1.509.018)	1.333.190
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα που πληρώθηκαν στους μετόχους της Εταιρείας	19	(168.750)	(225.000)
Αποπληρωμές τραπεζικών δανείων		(63.919)	(44.443)
Τόκοι που πληρώθηκαν	5	(19.003)	(35.331)
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό		315.000	-
Εξάσκηση δικαιωμάτων αγοράς μετοχών		487.929	-
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		551.257	(304.774)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(957.761)	1.028.416
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή του έτους		1.048.801	20.385
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος του έτους	12	91.040	1.048.801

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 40 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 της Κύπρου, Κεφ. 113. Η Εταιρεία μετατράπηκε σε δημόσια στις 20 Δεκεμβρίου 1999 σύμφωνα με τον περί Εταιρειών Νόμο της Κύπρου, 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 Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40, Περιστέρωνα, 2731 Λευκωσία, Κύπρος.

Κύρια δραστηριότητα

Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος, που δεν έχει αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Στις 11 Ιουλίου 2005, το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου ενέκρινε την αίτηση της Εταιρείας για μετάταξη της στον κλάδο των Επενδυτικών Εταιρειών με σήμανση (EM). Ως εκ τούτου η Εταιρεία 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 πολιτικών

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

Βάση ετοιμασίας

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

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2009 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με εξαίρεση των πιο κάτω:

- (i) ορισμένων προνοιών του ΔΛΠ 39 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση” σε σχέση με λογιστική αντιστάθμισης χαρτοφυλακίου,
- (ii) βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2009.

Επιπλέον, οι ακόλουθες ερμηνείες έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ αλλά οι ισχύουσες ημερομηνίες εφαρμογής τους έχουν διαφοροποιηθεί. Εντούτοις, μια οντότητα μπορεί να επιλέξει την πρόωρη υιοθέτηση αυτών των ερμηνειών:

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

- (i) η Επιτροπή Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ 12) “Συμφωνίες για Παραχώρηση Υπηρεσιών”,
- (ii) ΕΔΔΠΧΑ 15 “Συμφωνίες για Κατασκευή Ακινήτων”, και
- (iii) ΕΔΔΠΧΑ 16 “Ανισταθμίσεις μιας Καθαρής Θέσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό”.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία κτιρίων των επενδύσεων σε ακίνητα, και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάρτιση των ενοποιημένων 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 του Συγκροτήματος. Δεν υπάρχουν τομείς που απαιτούν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εκτός όπως παρουσιάζεται στη Σημείωση 9, όσον αφορά τη δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

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 εξασκήσιμα 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 αναγνωρίζονται αμέσως στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

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 της θυγατρικής εταιρείας έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει το Συγκρότημα.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος το Συγκρότημα υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2009. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος με εξαίρεση των πιο κάτω:

- (i) ΔΛΠ 1 (αναθεωρημένο) “Παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων”, η υιοθέτηση του οποίου έχει σαν αποτέλεσμα, το Συγκρότημα να παρουσιάζει στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων όλες τις αλλαγές που προκύπτουν από συναλλαγές με τους μετόχους της, ενώ όλες οι αλλαγές στα ίδια κεφάλαια που προκύπτουν από συναλλαγές με μη-μετόχους της Εταιρείας, παρουσιάζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Οι συγκριτικές πληροφορίες παρουσιάζονται ώστε να συνάδουν με το αναθεωρημένο πρότυπο. Η αλλαγή στην λογιστική πολιτική έχει επιπτώσεις μόνο στην παρουσίαση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.
- (ii) ΔΠΧΑ 7 “Χρηματοοικονομικά Μέσα-Γνωστοποιήσεις” (τροποποίηση), η υιοθέτηση της οποίας έχει σαν αποτέλεσμα, το Συγκρότημα να προβάλλει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με την αποτίμηση σε δίκαιης αξία των χρηματοοικονομικών του μέσων, κατά επίπεδο ιεραρχίας αποτιμήσεων σε δίκαιη αξία.
- (iii) ΔΛΠ 23 (αναθεωρημένο) “Κόστος δανεισμού”, η υιοθέτηση του οποίου έχει σαν αποτέλεσμα, το Συγκρότημα να κεφαλαιοποιεί το κόστος δανεισμού που προκύπτει και αναλογεί άμεσα με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή επιλέξιμων περιουσιακών στοιχείων ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Προηγουμένως, το Συγκρότημα αναγνώριζε όλα τα κόστη δανεισμού ως έξοδα αμέσως όταν προέκυπταν. Η αλλαγή αυτή στην λογιστική πολιτική έχει γίνει με βάση τις μεταβατικές προϋποθέσεις του ΔΛΠ 23 (αναθεωρημένο) και συνεπώς τα συγκριτικά ποσά δεν έχουν αναπροσαρμοστεί. Το Συγκρότημα κεφαλαιοποίησε κόστη δανεισμού που σχετίζονται με κτίρια υπό ανέγερση.

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

(i) *Υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση*

Νέα πρότυπα

- ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) “Συνενώσεις Επιχειρήσεων” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009).
- ΔΛΠ 27 (Αναθεωρημένο) “Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009).
- ΔΠΧΑ 1 (Αναθεωρημένο) “Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009).

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

(i) Υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

Τροποποιήσεις

- Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (2008) για ΔΠΧΑ 5 “Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009).
- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 39 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση” σχετικά με “Διαθέσιμα Αντισταθμισμένα Στοιχεία” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009).
- Τροποποίηση ΕΔΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 39 σχετικά με ενσωματωμένα παράγωγα (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 30 Ιουνίου 2009).
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση: Ταξινόμηση Εκδόσεων Δικαιωμάτων Προαίρεσης” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 2010).

Νέες Ερμηνείες

- Επιτροπή Διεθνών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) 12 “Συμφωνίες για Παραχώρηση Υπηρεσιών” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2008, ΕΕ: 30 Μαρτίου 2009).
- ΕΔΔΠΧΑ 15 “Συμφωνίες για Κατασκευή Ακινήτων” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009, ΕΕ: 31 Δεκεμβρίου 2009).
- ΕΔΔΠΧΑ 16 “Αντισταθμίσεις μιας Καθαρής Θέσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Οκτωβρίου 2008, ΕΕ: 30 Ιουνίου 2009).
- ΕΔΔΠΧΑ 17 “Διανομές Μη Χρηματικών Περιουσιακών Στοιχείων στους Ιδιοκτήτες” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009).
- ΕΔΔΠΧΑ 18 “Μεταφορές Περιουσιακών Στοιχείων από Πελάτες” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009).

(ii) Δεν υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Νέα πρότυπα

- ΔΛΠ 24 (Αναθεωρημένο) “Γνωστοποιήσεις Συγγενικών Μερών” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011).
- ΔΠΧΑ 9 “Χρηματοοικονομικά Μέσα” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

(ii) Δεν υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

Τροποποιήσεις

- Τροποποίηση στο ΕΔΔΠΧΑ 14 Προκαταβολές μιας Ελάχιστης Απαίτησης Χρηματοδότησης (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011).
- Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2009 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2009 μέχρι την 1 Ιανουαρίου 2010).
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 2 “Συναλλαγές Συγκροτήματος που αφορούν Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών Διακανονιζόμενες με Μετρητά” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010).
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 “Επιπρόσθετες Εξαιρέσεις για Πρώτη Εφαρμογή” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010).
- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 “Περιορισμένες Εξαιρέσεις σε Πρώτη Εφαρμογή σχετικά με συγκριτικές γνωστοποιήσεις ΔΠΧΑ 7” (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2010).

Νέες Ερμηνείες

- ΕΔΔΠΧΑ 19 Εξάλειψη Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με Μετοχικούς τίτλους (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2010).

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των λογιστικών προτύπων σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τα εισοδήματα όταν το ποσό του εισοδήματος μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα, είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν προς την οντότητα και όταν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια για κάθε μία εκ των εργασιών του Συγκροτήματος όπως αναφέρεται πιο κάτω.

(α) Πιστωτικά μερίσματα

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

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

(β) Πιστωτικοί τόκοι

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

(γ) Εισόδημα από ενοίκια

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

(δ) Κέρδος ή ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

Επίσης, το νόμισμα λειτουργίας της θυγατρικής εταιρείας το 2008, 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.

(β) 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 στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (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 όπου το Συγκρότημα δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με καταστάσεις όπου η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Εάν η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία, καθορίζεται πρόβλεψη όπου είναι κατάλληλο με βάση τα ποσά που υπολογίζεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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

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

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

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος 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 και στην περίπτωση τελικών μερισμάτων, αυτά αναγνωρίζονται στο έτος που 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.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(i) Ταξινόμηση

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

- **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.

- **Δάνεια και εισπρακτέα**

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

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(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 το Συγκρότημα δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία, πλέον το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και τα έξοδα συναλλαγών χρεώνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και το Συγκρότημα έχει ουσιαστικά μεταφέρει όλα τα σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

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 ροών κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων του Συγκροτήματος.

Κέρδη ή ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία της κατηγορίας "χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων" παρουσιάζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στα 'άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά' στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν. Μερίσματα που εισπράττονται από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει.

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 ροών, 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 τις εισπράξεις.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

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. 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 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.

Δανεισμός

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε δίκαιη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων κατά τη διάρκεια του δανείου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

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.

Εμπορικοί πιστωτές

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

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 Ευρώπη και την Αμερική εν αντιθέσει με το 2008, στο οποίο ήταν μόνο ένας γεωγραφικός τομέας, η Ευρώπη.

Συγκριτικές πληροφορίες

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

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

(i) 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 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.

• Κίνδυνος αγοράς

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.

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.

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 που αφορά την ακίνητη περιουσία που διαθέτει. Η διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς επιτυγχάνεται κυρίως μέσω της διασποράς του χαρτοφυλακίου του Συγκροτήματος.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2009, εάν οι τιμές αγοράς των επενδύσεων που ταξινομούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αποδυναμώνονταν/ ενδυναμώνονταν κατά 5%, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €142.130 (2008: €15.780) 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 των χρηματιστηρίων στα κέρδη μετά την φορολογία.

	2009	2008
	€	€
Δείκτης		
Χρημαστήριο Αξιών Κύπρου	54.465	15.780
Χρημαστήριο Αξιών Αθήνας	68.750	-
Διεθνή χρημαστήρια	18.915	-
	142.130	15.780

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **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 του Συγκροτήματος 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.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2009, 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 €8.574 (2008: €6.080) 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.

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 διακρατούνται σε χρηματοοικονομικά ιδρύματα με πιστωτική αξιολόγηση C+ και η Διοίκηση αναμένει να εισπράξει όλα τα εισπρακτέα.

	Αξιολόγηση	2009 €	2008 €
Χρηματοοικονομικό ίδρυμα	C+	91.040	1.048.801

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.

- **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.

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- **Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)**

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος όπως παρουσιάζονται στον ενοποιημένο 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.14).

Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

31 Δεκεμβρίου 2009

	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	-	263.978	-	-	-	263.978
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	1.614.199	-	-	-	-	1.614.199
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.040	-	-	-	-	91.040
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1.705.239	263.978	-	-	3.115.840	5.085.057
Υποχρεώσεις						
Δανεισμός	-	83.788	335.152	438.458	-	857.398
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	-	137.574	-	-	-	137.574
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων	-	221.362	335.152	438.458	-	994.972
Καθαρή διαφορά ρευστότητας	1.705.239	42.616	(335.152)	(438.458)	3.115.840	4.090.085
Συσσωρευτική διαφορά ρευστότητα στις 31 Δεκεμβρίου	1.705.239	1.747.855	1.412.703	974.245	4.090.085	

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

- 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	

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική δομή, το Συγκρότημα μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που δίνει στους μετόχους του, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να πωλήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το δανεισμό του.

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2009 και 2008 ήταν ως εξής:

	2009 €	2008 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ 14)	857.398	608.029
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 12)	(91.040)	(1.048.801)
Καθαρός δανεισμός	766.358	(440.772)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	4.090.085	3.603.262
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	4.856.443	3.162.490
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	16%	(14%)

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2009, το Συγκρότημα υιοθέτησε την τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία. Αυτό απαιτεί τη γνωστοποίηση των αποτιμήσεων σε δίκαιη αξία κατά επίπεδο της πιο κάτω ιεραρχίας αποτιμήσεων σε δίκαιη αξία:

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

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2009:

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ 10):				
- Εμπορικοί τίτλοι	1.145.199	1.000	-	1.146.199
- Χρεόγραφα	468.000	-	-	468.000
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	1.613.199	1.000	-	1.614.199

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

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

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

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

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

- Χρηματιστηριακές τιμές αγοράς ή προσφερόμενες τιμές από έμπορο για παρόμοια μέσα.
- Άλλες τεχνικές όπως ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιούνται στον καθορισμό της δίκαιης αξίας για τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά μέσα.

Να σημειωθεί ότι όλα τα τελικά υπολογισμένα ποσά δίκαιης αξίας περιλαμβάνονται στο επίπεδο 2. Το Συγκρότημα δεν κατέχει περιουσιακά στοιχεία που να περιλαμβάνονται στο επίπεδο 3.

4 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2009 €	2008 €
Επαγγελματικά δικαιώματα	14.894	9.271
Αμοιβή μελών διοικητικού συμβουλίου	14.760	9.200
Αμοιβή ελεγκτών	9.500	9.500
Διοικητικές και άλλες υπηρεσίες	9.310	6.592
Φόροι και άδειες	250	237
Έξοδα διαφήμισης και εκτυπωτικά	297	2.448
Δικαιώματα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	6.947	16.740
Ταχυδρομικά έξοδα	21	387
Άλλα έξοδα	18.734	15.593
Τραπεζικά δικαιώματα	31	155
Μεταφορικά έξοδα	1.674	8.436
Έξοδα ανακοινώσεων	593	2.924
Έξοδα συντήρησης λογισμικού	573	420
Ενοίκια	13.284	16.662
	90.868	98.565

5 Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά

	2009 €	2008 €
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικός δανεισμός	19.003	35.411
Καθαρό συναλλαγματικό (κέρδος)/ζημιά	(1.583)	6.036
	17.420	41.447

Unigrowth Investments Public Limited

6 Χρέωση φορολογίας

	2009 €	2008 €
Τρέχουσα φορολογία: Αμυντική εισφορά	<u>8.610</u>	<u>2.980</u>

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 :

	2009 €	2008 €
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία	<u>117.015</u>	<u>(128.786)</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας ύψους 10%	11.702	4.705
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-	12.529
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(24.042)	(7.080)
Επίδραση φορολογικών ζημιών	12.340	(10.154)
Ειδική εισφορά για την άμυνα σε πιστωτικούς τόκους/ενοίκια	8.610	2.980
Χρέωση φορολογίας	<u>8.610</u>	<u>2.980</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία είναι 10%.

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

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 την 1 Ιανουαρίου 2009, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από εταιρικό φόρο και να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 10%.

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

7 Χρηματοοικονομικά όργανα

(α) Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2009

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποτιμούνται σε δίκαιη αξία €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ⁽¹⁾	263.978	-	263.978
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	1.614.199	1.614.199
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.040	-	91.040
Σύνολο	<u>355.018</u>	<u>1.614.199</u>	<u>1.969.217</u>

Unigrowth Investments Public Limited

7 Χρηματοοικονομικά όργανα (συνέχεια)

(α) Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις		
Δανεισμός	857.398	857.398
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές ⁽²⁾	137.574	137.574
Σύνολο	<u>994.972</u>	<u>994.972</u>

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>

(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

Unigrowth Investments Public Limited

7 Χρηματοοικονομικά όργανα (συνέχεια)

(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	2009 €	2008 €
Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 1	253.588	13.615
Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 2	10.390	13.518
Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 3	-	512
		<u>263.978</u>	<u>21.645</u>
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	Ομάδα 2	-	896
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	C+	<u>91.040</u>	<u>1.048.801</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.

	2009	2008
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος (€)	<u>108.405</u>	<u>(131.766)</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>11 527 222</u>	<u>11 249 989</u>
Βασικό/η κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σέντ) (€)	<u>0,94</u>	<u>(1,17)</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)

	2009	2008
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος (€)	108.405	(131.766)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	11 527 222	11 249 989
Μετατροπή δικαιωμάτων αγοράς μετοχών*	2 217 860	2 249 989
Πλήρως κατανεμημένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών	13 745 082	13 499 978
Πλήρως κατανεμημένο/η κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ) (€)	0,79	(0,98)

* 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.

	2009	2008
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία (€)	4.090.085	3.603.262
Αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένος στις 31 Δεκεμβρίου	13 467 849	11 249 989
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (σέντ)	30,37	32,03

9 Επενδύσεις σε ακίνητα

	2009 €	2008 €
Στην αρχή του έτους	3.115.840	3.115.840
Προσθήκες	-	-
Στο τέλος του έτους	3.115.840	3.115.840

Η δίκαιη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη Λευκωσία στις 31 Δεκεμβρίου 2009 και 31 Δεκεμβρίου 2008 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 αναγνωρισθεί οποιαδήποτε κέρδη/ζημιές δίκαιης αξίας στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων λόγω επανεκτίμησης των ακινήτων. Το ακίνητο είναι υποθηκευμένο για τραπεζικό δανεισμό που παραχωρήθηκε στο Συγκρότημα (Σημ. 14).

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

	2009 Αγοραία Αξία €	2008 Αγοραία Αξία €
Μετοχικοί τίτλοι και αξιόγραφα σε εταιρείες εισηγμένες σε χρημαστήριο	1.145.199	261.989
Τίτλοι εταιρειών μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	1.000	1.000
Αξιόγραφα δεσμευμένα (Σημ. 14)	468.000	-
Σύνολο επενδύσεων	<u>1.614.199</u>	<u>262.989</u>

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

Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου:

	2009 €	2008 €
Τράπεζες	4.160	-
Ασφάλειες	115.293	-
Κατασκευές και υλικά	133.600	36.500
Τρόφιμα και ποτά	68.600	27.560
Υπεραγορές	6.446	-
	<u>328.099</u>	<u>64.060</u>

Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών:

Τράπεζες	<u>557.900</u>	<u>197.929</u>
----------	----------------	----------------

Τίτλοι εισηγμένοι σε Διεθνή Χρηματιστήρια:

Τράπεζες	115.832	-
Τρόφιμα και ποτά	67.788	-
Καταναλωτικά αγαθά	75.580	-
	<u>259.200</u>	<u>-</u>

Τίτλοι μη εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο:

Επενδυτικές	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
-------------	--------------	--------------

Δεσμευμένα χρεόγραφα:

Τράπεζες	<u>468.000</u>	<u>-</u>
----------	----------------	----------

Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	<u>1.614.199</u>	<u>262.989</u>
--	------------------	----------------

Unigrowth Investments Public Limited

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

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 όλους τους εισηγμένους μετοχικούς τίτλους βασίζεται στην τρέχουσα τιμή προσφοράς 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.

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του έτους υπήρξε εισόδημα από μερίσματα ύψους €22.637 (2008: €70.801) από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, το οποίο περιλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

11 Εισπρακτέα

	2009 €	2008 €
Άλλα εισπρακτέα	263.978	27.645
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ 16(β))	-	896
	<u>263.978</u>	<u>28.541</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.

Η χρονολογική ανάλυση εισπρακτέων είναι ως εξής:

	2009 €	2008 €
Μέχρι 3 μήνες	<u>263.978</u>	<u>28.541</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.

Unigrowth Investments Public Limited

12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2009 €	2008 €
Μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα	<u>91.040</u>	<u>1.048.801</u>

Το πραγματικό επιτόκιο για τραπεζικά υπόλοιπα ήταν 4.25% (2008: 4,5%).

13 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	2009			2008	
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €
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	1.912.498	-	11 249 989	1.922.175
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	-	-	-	-	(9.677)
Εξάσκηση δικαιωμάτων αγοράς μετοχών	2 217 860	377.036	110.893	-	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	<u>13 467 849</u>	<u>2.289.534</u>	<u>110.893</u>	<u>11 249 989</u>	<u>1.912.498</u>

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).

Στις 28 Αυγούστου 2006, εξασκήθηκαν τα Δικαιώματα Προτίμησης και εκδόθηκε περαιτέρω μετοχικό κεφάλαιο ύψους £224.999 το οποίο πληρώθηκε εξολοκλήρου.

Επιπρόσθετα για κάθε Δικαίωμα Προτίμησης είχε παραχωρηθεί και ένα Δικαίωμα Αγοράς Μετοχών 2007/2009 δωρεάν με τιμή εξάσκησης €0,22 (£0,13) που μπορούσε να εξασκηθεί μεταξύ 1 και 15 Νοεμβρίου κατά τις χρονιές 2007, 2008 και 2009. Κανένα Δικαίωμα Αγοράς Μετοχών δεν εξασκήθηκε κατά το 2007 και το 2008. Στις 15 Νοεμβρίου 2009, εξασκήθηκαν 2 217 860 Δικαιώματα Αγοράς Μετοχών και το υπόλοιπο των 32 129 Δικαιώματα Αγοράς Μετοχών έληξαν.

Επιπρόσθετα για κάθε ένα από τα Δικαιώματα Αγοράς Μετοχών (ΔΑΜ) 2007/2009 που εξασκήθηκαν, παραχωρήθηκαν ΔΑΜ 2010/2012 (2.217.860) 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.

Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Unigrowth Investments Public Limited

14 Δανεισμός

	2009 €	2008 €
Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	83.788	73.257
Μη βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	773.610	534.772
Σύνολο δανεισμού	857.398	608.029
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού		
Από 1 μέχρι 2 έτη	83.788	73.257
Από 2 μέχρι 5 έτη	335.152	293.028
Μετά από 5 έτη	354.670	168.487
	773.610	534.772

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

Την 1 Σεπτεμβρίου 2009, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο τραπεζικό δάνειο ύψους €315.000, το οποίο θα αποπληρωθεί σε τριμηνιαίες δόσεις μέχρι την 1^η Σεπτεμβρίου 2021. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με την υποθήκη 450 000 αξιογράφων της Τράπεζας Κύπρου (δεσμευμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (Σημ. 10)).

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.

Το μεσοσταθμικό πραγματικό επιτόκιο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ήταν 2% + 3 months Euribor (2008: 2% + 3 months Euribor).

15 Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	2009 €	2008 €
Οφειλόμενα έξοδα	20.383	3.417
Άλλοι πιστωτές	7.680	6.126
Αμυντική εισφορά μετόχων οφειλόμενη επί της λογιζόμενης διανομής μερίσματος	109.511	36.163
Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 16(γ))	-	30.200
	137.574	75.906

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

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:

	2009 €	2008 €
Δικαιώματα	<u>14.760</u>	<u>9.200</u>

(β) Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

	2009 €	2008 €
S.B Unigrowth Limited (συγγενικές λόγω κοινού ελέγχου)	<u>-</u>	<u>896</u>

(γ) Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες

	2009 €	2008 €
G.P.C Unimarket Limited (συγγενικές λόγω κοινού ελέγχου)	<u>-</u>	<u>30.200</u>

17 Ανάλυση κατά τομέα

Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται σε δύο επιχειρηματικούς τομείς, τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα, που διεξάγονται αποκλειστικά σε Ευρώπη και Αμερική και τις επενδύσεις σε ακίνητα που διεξάγονται μόνο στην Ευρώπη.

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας - κύριος διαχωρισμός

Έτος 2009

	Επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα €	Επενδύσεις σε ακίνητα €	Σύνολο €
Πιστωτικοί τόκοι	42.464	-	42.464
Πιστωτικά μερίσματα	22.637	-	22.637
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	89.780	-	89.780
Ενοίκια εισπρακτέα	-	70.145	70.145
Άλλα έσοδα	277	-	277
Συνολικό εισόδημα	<u>155.158</u>	<u>70.145</u>	<u>225.303</u>
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας			(90.868)
Χρηματοοικονομικά έξοδα – καθαρά			(17.420)
Φορολογία			(8.610)
Καθαρό κέρδος για το έτος			<u>108.405</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	1.969.217	3.115.840	5.085.057
Σύνολο υποχρεώσεων	993.359	1.613	994.972
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	-	-	-

Unigrowth Investments Public Limited

17 Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας - κύριος διαχωρισμός (συνέχεια)

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	(51.080)	62.666	11.586
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας			(98.925)
Χρηματοδοτικά έξοδα			(41.447)
Φορολογία			(2.980)
Καθαρή κέρδος για το έτος			(131.766)
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

Η ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας για το έτος 2009 και 2008, όσον αφορά τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας και χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζεται χωρίς την ανάλογη κατανομή στους τομείς δραστηριότητας, καθότι αυτή είναι αναπόφευκτα υποκειμενική.

Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

	Ευρώπη €	Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής €	Σύνολο €
Έτος 2009			
Συνολικό εισόδημα	199.446	25.857	225.303
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	4.825.857	259.200	5.085.057
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	-	-	-
Υποχρεώσεις	985.118	9.854	994.972
Έτος 2008			
Συνολικό εισόδημα	11.586	-	11.586
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	4.456.171	-	4.456.171
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	38.000	-	38.000
Υποχρεώσεις	852.909	-	852.909

Unigrowth Investments Public Limited

18 Παγκόσμια οικονομική κρίση

Η τρέχουσα παγκόσμια κρίση ρευστότητας 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. 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 2009 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 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 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή στις σελίδες 8 μέχρι 9.