

ΤΕΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2013

ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΕΤΑΙ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΝΤΑΙ ΤΕΛΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ

Attachments:

1. **ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ**
2. **ΕΤΗΣΙΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ**

Regulated

Publication Date: 30/04/2014

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

Θεμιστοκλή Δέρβη 20,3^{ος} όροφος
Λευκωσία
Τηλ: 22673666 Φαξ: 22673600

Λευκωσία, 30 Απριλίου, 2014

Προς
Γενικό Διευθυντή Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου
Λεωφόρος Βύρωνος 71-73, Λευκωσία

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Θέμα : Τελικά Αποτελέσματα για το έτος που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013 και ημερομηνία Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Unigrowth Investments Public Ltd ανακοινώνει ότι κατά την συνεδρία του στις 30 Απριλίου 2014 μελέτησε και ενέκρινε τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013.

Αριθμός αντιτύπων των τελικών λογαριασμών καθώς και η πρόσκληση για την Ετήσια Γενική Συνέλευση θα είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρείας, στην Θεμιστοκλή Δέρβη 20, 3ος όροφος. Επίσης θα είναι διαθέσιμα και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου στο www.cse.com.cy

Το Δ.Σ. ανακοινώνει επίσης ότι την 09η Ιουλίου 2014 και ώρα 12 το μεσημέρι θα πραγματοποιηθεί η Ετήσια Γενική Συνέλευση των μελών της Εταιρείας, στα γραφεία της, στη Θεμιστοκλή Δέρβη 20, 3ος όροφος στη Λευκωσία και θα ασχοληθεί με τα ακόλουθα θέματα:

1. Εξέταση της Ετήσιας Έκθεσης και των Ετήσιων Λογαριασμών της Εταιρείας για το έτος 2013.
2. Διορισμός Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Διορισμός Ανεξάρτητων Ελεγκτών της Εταιρείας.
4. Οποιοδήποτε άλλο θέμα δύναται να συζητηθεί σε Ετήσια Γενική Συνέλευση.

.....
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Γραμματέας

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

	<u>Σελίδα</u>
Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	2
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	3 - 6
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	7 - 8
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων	9
Ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	10
Ενοποιημένη κατάσταση αλλαγών ιδίων κεφαλαίων	11
Ενοποιημένη κατάσταση των ταμειακών ροών	12
Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	13 - 38

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ**

Διοικητικό Συμβούλιο	Ζένιος Δημητρίου Κωνσταντίνος Μπεκρής Χριστόφορος Βαριανός Φώτος Μπεκρής
Γραμματέας	Κωνσταντίνος Μπεκρής
Ανεξάρτητοι Ελεγκτές	KPMG Limited
Τραπεζίτες	Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ Συνεργατικό Ταμειοτήριο Αστυνομικών Κύπρου Λτδ
Εγγεγραμμένο Γραφείο	Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40 Περικτερώνα 2731 Λευκωσία Κύπρος

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΕΥΘΥΝΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο του 2007 ('Νόμος'), εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για την σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 9 μέχρι 38:

(i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 9, εδάφιο (4) του Νόμου, και

(ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της χρηματοοικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημίων της Unigrowth Investments Public Limited και των εξαρτημένων της που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο (το "Συγκρότημα"), και

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

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και υπεύθυνοι της Εταιρείας για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Ζένιος Δημητρίου	Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Μπεκρής	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος
Χριστόφορος Βαριανός	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος
Φώτος Μπεκρής	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

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

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2014

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') υποβάλλει στα μέλη την Ετήσια Έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων της (που μαζί αναφέρονται ως το 'Συγκρότημα') για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013.

ΚΥΡΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

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 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 δραστηριότητές της στα ακίνητα, αποκτώντας γραφεία στην οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία, Κύπρος και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράττει ενοίκια. Το Συγκρότημα έχει επενδύσει σε ακίνητα στη Ρουμανία.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Τα οικονομικά αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 παρουσιάζονται στη σελίδα 9 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Η ζημία για το έτος που αναλογεί στους ιδιοκτήτες ανέρχεται σε € 301.224 (2012: € 782.418).

ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ, ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση του Συγκροτήματος εξαρτάται κυρίως από την απόδοση των χρηματιστηριακών τίτλων που κατέχει και την απόδοση της αγοράς ακινήτων στην Κύπρο και στη Ρουμανία. Κατά τη διάρκεια του έτους 2013, τα χρηματιστήρια της Κύπρου και της Ελλάδας όπου το Συγκρότημα επενδύει, καθώς επίσης και η αγορά ακινήτων στην Κύπρο, σημείωσαν καθοδική πορεία. Η διάρκεια της τρέχουσας χρηματοοικονομικής κρίσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 17 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, ως επίσης και οι τυχόν ζημιές που μπορεί να υποστεί το Συγκρότημα στο μέλλον, δεν μπορούν να καθοριστούν στο παρόν στάδιο.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα και οι ενέργειες που λαμβάνει για διαχείρισή τους, αναφέρονται στη σημείωση 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση θα μπορούσε να είχαν αυτές στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Συγκροτήματος. Επίσης παρακολουθεί στενά και αξιολογεί με προσοχή τις εξελίξεις στις αγορές που δραστηριοποιείται και εκτιμά ότι λαμβάνει τα αναγκαία δυνατά μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Συγκροτήματος και τη διαχείριση των αρνητικών επιπτώσεων στις εργασίες του που ενδεχομένως να επιφέρει το παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (συνέχεια)

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Το Συγκρότημα αποφάσισε την εφαρμογή των διατάξεων Α.1.2.(ζ) και Γ.3.6 του κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης όπως εκδίδεται από το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το Συγκρότημα δεν εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει εκδοθεί από το ΧΑΚ, καθώς οι μετοχές του διαπραγματεύονται στην Αγορά Επενδυτικών Εταιρειών του ΧΑΚ όπου η εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) είναι προαιρετική. Το Συγκρότημα δεν έχει εκχωρήσει τίτλους οι οποίοι παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους του. Το Συγκρότημα δεν έχει θέσει οποιουδήποτε περιορισμούς στα δικαιώματα ψήφου, ή/και οποιεσδήποτε προθεσμίες για την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν κατά κυριότητα, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 25 Απριλίου 2014 (5 ημέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων) ήταν ως ακολούθως:

	31/12/2013 %	25/4/2014 %
Ζένιος Δημητρίου	0,30	0,30
Κωνσταντίνος Μπεκρής	72,70	72,70
Φώτος Μπεκρής	72,70	72,70

Το ποσοστό του κ. Ζένιου Δημητρίου περιλαμβάνει την άμεση συμμετοχή του ύψους 0,13% και την έμμεση συμμετοχή ύψους 0,17% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του (0,11%) και ο υιός του (0,06%).

Το ποσοστό του κ. Κωνσταντίνου Μπεκρής περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρής ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του, κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90%.

Το ποσοστό του κ. Φώτου Μπεκρής περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρής ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του, κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90%.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (συνέχεια)****ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕ ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ**

Πέραν των συναλλαγών με τα συγγενικά μέρη που αναφέρονται στη σημείωση 19 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες σημαντικές συναλλαγές στις οποίες το Διοικητικό Συμβούλιο και τα συγγενικά τους μέρη είχαν ουσιώδες συμφέρον.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ

Οι μέτοχοι που κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 25 Απριλίου 2014 (5 μέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας) ήταν ως ακολούθως:

	31/12/2013	25/4/2014
	%	%
AHR Holdings Limited	9,74	9,74
Μαρία Κ. Σάββα	19,90	19,90
G.P.C. Unimarket Limited	16,63	16,63
Γεωργία Μπεκρή	36,17	36,17

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 το Συγκρότημα δεν λειτουργούσε υποκαταστήματα.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους διετέλεσαν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Γνωστοποιούνται στη σημείωση 19 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (συνέχεια)**ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΗ ΕΝΔΕΙΞΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**

Τα ελεγμένα ενοποιημένα οικονομικά αποτελέσματα του Συγκροτήματος παρουσιάζουν τις πιο κάτω διαφορές μεταξύ της ένδειξης αποτελεσμάτων που ανακοινώθηκε και των ελεγμένων ενοποιημένων αποτελεσμάτων για το έτος:

	2013
	€
Ζημία σύμφωνα με την ανακοίνωση ένδειξης αποτελεσμάτων	271.727
Άυξηση τόκων πληρωτέων	27.854
Άλλες αυξομειώσεις σε έσοδα και έξοδα	<u>1.643</u>
Ζημία σύμφωνα με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	<u><u>301.224</u></u>

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές του Συγκροτήματος, KPMG Limited, εκδήλωσαν επιθυμία να εξακολουθήσουν να προσφέρουν 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
Σύμβουλος

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2014

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') και των εξαρτημένων της (μαζί με την Εταιρεία, 'το Συγκρότημα') στις σελίδες 9 μέχρι 38 οι οποίες αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2013, και τις ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, αλλαγών ιδίων κεφαλαίων και των ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

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

Ευθύνη των ελεγκτών

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 διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση λελογισμένης διασφάλισης για το εάν οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα.

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

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 χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2013, και της χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ταμειακών ροών του για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ**ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ****Unigrowth Investments Public Limited***Έμφαση θέματος*

Επισύρουμε την προσοχή στη σημείωση 17 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων όπου γίνεται αναφορά στη σημαντική αβεβαιότητα της Κυπριακής οικονομίας και τις πρόσφατες εξελίξεις στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου. Οι δυσμενείς αυτές οικονομικές εξελίξεις μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τη βιωσιμότητα του Συγκροτήματος, οι οποίες ωστόσο δεν μπορούν να καθοριστούν με βεβαιότητα στο παρών στάδιο. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

- Έχουμε πάρει όλες τις πληροφορίες και εξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες για σκοπούς του ελέγχου μας.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν τηρηθεί από το Συγκρότημα κατάλληλα λογιστικά βιβλία, στην έκταση που φαίνεται από την εξέταση από εμάς αυτών των βιβλίων.
- Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι ενοποιημένες 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 στις σελίδες 3 μέχρι 6 συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

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

Άλλο θέμα

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

Δημήτρης Σ. Βάκης FCA
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

KPMG Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Εσπερίδων 14
1087 Λευκωσία
Κύπρος

30 Απριλίου 2014

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Εισοδήματα	5	<u>(187.492)</u>	<u>(667.858)</u>
Διοικητικά και άλλα έξοδα		<u>(67.840)</u>	<u>(92.034)</u>
Ζημία από εργασίες	6	<u>(255.332)</u>	<u>(759.892)</u>
Έσοδα χρηματοδότησης		148	68
Έξοδα χρηματοδότησης		<u>(44.552)</u>	<u>(20.460)</u>
Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης	7	<u>(44.404)</u>	<u>(20.392)</u>
Ζημία πριν από τη φορολογία		(299.736)	(780.284)
Φορολογία	8	<u>(1.488)</u>	<u>(2.134)</u>
Ζημία έτους		<u>(301.224)</u>	<u>(782.418)</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα		<u>-</u>	<u>-</u>
Συνολικά έξοδα έτους		<u>(301.224)</u>	<u>(782.418)</u>
Βασική και πλήρως καταναμεμημένη ζημία ανά μετοχή (σεντ)	9	<u>(2,24)</u>	<u>(5,81)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 μέχρι 38 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣΣτις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα για επένδυση	10	<u>2.600.000</u>	<u>2.586.000</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		<u>2.600.000</u>	<u>2.586.000</u>
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	21.244	11.528
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	634.928	927.627
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	13	<u>21.349</u>	<u>6.476</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		<u>677.521</u>	<u>945.631</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>3.277.521</u>	<u>3.531.631</u>
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	2.289.534	2.289.534
Αποθεματικά		<u>140.924</u>	<u>467.775</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>2.430.458</u>	<u>2.757.309</u>
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	15	<u>437.485</u>	<u>518.780</u>
Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων		<u>437.485</u>	<u>518.780</u>
Τρέχουσες δόσεις μακροπροθέσμων δανείων	15	214.685	121.020
Λοιπές υποχρεώσεις	16	<u>194.893</u>	<u>134.522</u>
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		<u>409.578</u>	<u>255.542</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>847.063</u>	<u>774.322</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>3.277.521</u>	<u>3.531.631</u>

Στις 30 Απριλίου 2014 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε την έκδοση αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

.....
 Ζένιος Δημητρίου
 Σύμβουλος

.....
 Κωνσταντίνος Μπεκρής
 Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 μέχρι 38 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΛΛΑΓΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Γενικό αποθεματικό €	Αποθεματικό προσόδου €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	<u>2.289.534</u>	<u>110.893</u>	<u>9.677</u>	<u>1.129.623</u>	<u>3.539.727</u>
Συνολικά έσοδα					
Ζημία έτους	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(782.418)</u>	<u>(782.418)</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2012	<u><u>2.289.534</u></u>	<u><u>110.893</u></u>	<u><u>9.677</u></u>	<u><u>347.205</u></u>	<u><u>2.757.309</u></u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	<u>2.289.534</u>	<u>110.893</u>	<u>9.677</u>	<u>347.205</u>	<u>2.757.309</u>
Συνολικά έσοδα					
Ζημία έτους	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(301.224)</u>	<u>(301.224)</u>
Συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες, οι οποίες αναγνωρίστηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια					
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25.627)</u>	<u>(25.627)</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2013	<u><u>2.289.534</u></u>	<u><u>110.893</u></u>	<u><u>9.677</u></u>	<u><u>20.354</u></u>	<u><u>2.430.458</u></u>

Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

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 ως μέρισμα. Έκτακτη εισφορά για την άμυνα προς 20% για τα έτη 2012 και 2013 και 17% το 2014 και μετά θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι ιδιοκτήτες (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 αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη εισφορά για την άμυνα καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των ιδιοκτητών.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 μέχρι 38 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

	Σημ.	2013 €	2012 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημία έτους		(301.224)	(782.418)
Αναπροσαρμογές για:			
Μη πραγματοποιηθέν συναλλαγματικό κέρδος (Κέρδη)/ζημίες δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	10	- (14.000)	(64) 369.276
Τόκους εισπρακτέους		(1)	-
Τόκους πληρωτέους		44.166	20.227
Φορολογία		1.488	2.134
Ροή μετρητών για εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(269.571)	(390.845)
(Αύξηση)/μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		(9.716)	29.629
Μείωση στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		292.699	441.029
Αύξηση/(μείωση) στις λοιπές υποχρεώσεις		34.744	(14.778)
Ροή μετρητών από εργασίες		48.156	65.035
Φορολογία που πληρώθηκε		(1.488)	(2.134)
Καθαρή ροή μετρητών από εργασίες		46.668	62.901
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που εισπράχθηκαν		1	-
Καθαρή ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		1	-
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανείων		(3.986)	(47.753)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(27.810)	(20.227)
Καθαρή ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(31.796)	(67.980)
Επίδραση αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		-	64
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		14.873	(5.015)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		6.476	11.491
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	13	21.349	6.476

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 μέχρι 38 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

1. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΥΡΙΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Η Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') συστάθηκε στην Κύπρο στις 20 Δεκεμβρίου 1999 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Το Εγγεγραμμένο Γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ 40, Περιστέρωνα, 2731 Λευκωσία, Κύπρος.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων της (που μαζί αναφέρονται ως 'το Συγκρότημα').

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 της Εταιρείας για μετάταξη της στον κλάδο των Επενδυτικών Εταιρειών με σήμανση (ΕΜ). Ως εκ τούτου η Εταιρεία έχει απαλλαγεί από τους επενδυτικούς περιορισμούς και επέκτεινε τις δραστηριότητές της στα ακίνητα, αποκτώντας γραφεία στην οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία, Κύπρος και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράτει ενοίκια. Το Συγκρότημα έχει επενδύσει σε ακίνητα στη Ρουμανία.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

(α) Δήλωση συμμόρφωσης

Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν 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, των περί Αξιών και Χρηματιστηριακών Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονιστικές Αποφάσεις και τον περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο του 2007, Ν.190(Ι)/2007.

(β) Βάση επιμέτρησης

Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την περίπτωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των ακινήτων για επένδυση που παρουσιάζονται στην δίκαιη αξία τους.

(γ) Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Προτύπων και Διερμηνειών

Από την 1 Ιανουαρίου 2013, το Συγκρότημα υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

Τα ακόλουθα Πρότυπα, Αναθεωρήσεις σε Πρότυπα και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2013. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες του παρουσιάζονται πιο κάτω. Το Συγκρότημα δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

(i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- ΔΠΧΑ 10 'Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις' (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΠΧΑ 11 'Κοινές Διευθετήσεις' (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ (συνέχεια)

(γ) Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Προτύπων και Διερμηνειών (συνέχεια)

(i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

- ΔΠΧΑ 12 'Γνωστοποιήσεις για Συμμετοχές σε Άλλες Οντότητες' (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- Μεταβατικές οδηγίες για ΔΠΧΑ 10, 11 & 12 (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- Επενδυτικές Οντότητες Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΛΠ 27 (Αναθεωρημένο) 'Έξχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΛΠ 28 (Αναθεωρημένο) 'Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις και κοινοπραξίες' (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει την ή μετά την Ιανουαρίου 2014).
- Τροποποίηση στο ΔΛΠ32 'Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων' (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΛΠ 32 (Τροποποιήσεις) 'Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων' (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΛΠ 36 (Τροποποιήσεις) 'Ανακτήσιμο ποσό - Γνωστοποιήσεις για μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία' (ισχύει το αργότερο από την αρχική ημερομηνία έναρξης της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΛΠ 39 (Τροποποιήσεις) 'Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση', Ανανέωση Παραγώνων και συνέχιση της Λογιστικής Αντιστάθμισης (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).

(ii) Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) 'Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις' 'Γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015),
- ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα' (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015).
- Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, κύκλος 2010-2012 (εκδόθηκαν 12 Δεκεμβρίου 2013) (εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014)
- Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, κύκλος 2011-2013 (εκδόθηκαν 12 Δεκεμβρίου 2013) (εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014)
- ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) 'Σχέδια καθορισμένων ωφελημάτων: Συνεισφορές εργαζομένων' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014).
- ΕΔΔΠΧΑ 21 'Επιβολές' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ (συνέχεια)

(γ) Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Προτύπων και Διερμηνειών (συνέχεια)

(ii) Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

- ΔΠΧΑ 14 'Αναβαλλόμενοι κανονιστικοί λογαριασμοί' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016).

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση των πιο πάνω Προτύπων και Διερμηνειών σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος εκτός από:

- ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) 'Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις' 'Γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015),
- ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015).

(δ) Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απαιτεί από τη Διεύθυνση, την άσκηση κρίσης, τη διατύπωση εκτιμήσεων και παραδοχών οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών και των υπό αναφορά ποσών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες οι οποίοι πιστεύεται ότι είναι λογικοί υπό τις περιστάσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι εκτιμήσεις και υποστηρίζουσες παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

Συγκεκριμένα, πληροφορίες για σημαντικές εκτιμήσεις, αβεβαιότητες και κρίσιμες κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών οι οποίες έχουν την πιο σημαντική επίδραση στα ποσά που αναγνωρίστηκαν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιγράφονται πιο κάτω:

- **Φορολογία**

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ (συνέχεια)

(δ) Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

• Δίκαιη αξία ακινήτων για επένδυση

Η δίκαιη αξία των ακινήτων για επένδυση προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Το Συγκρότημα ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η δίκαιη αξία των ακινήτων για επένδυση έχει υπολογιστεί με βάση τη δίκαιη αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται.

• Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Το Συγκρότημα ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση έχει υπολογιστεί με βάση τη δίκαιη αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται.

(ε) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίας

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας του Συγκροτήματος.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Οι ακόλουθες λογιστικές πολιτικές εφαρμόστηκαν με συνέπεια κατά τα υπό αναφορά έτη για τα αποτελέσματα χρήσης και για την παρουσίαση της οικονομικής κατάστασης του Συγκροτήματος. Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόστηκαν με συνοχή από όλες τις εταιρείες του Συγκροτήματος.

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών της. Εξαρτημένες εταιρείες είναι αυτές που ελέγχονται από το Συγκρότημα. Ο έλεγχος υπάρχει όταν το Συγκρότημα έχει τη δύναμη να κατευθύνει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές πολιτικές της οικονομικής οντότητας στην οποία συμμετέχει ώστε να αποκτήσει οφέλη από τις δραστηριότητές της.

Οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων που εξαγοράστηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων από την ημερομηνία που αρχίζει ο έλεγχος μέχρι την ημερομηνία που τερματίζεται. Όλα τα υπόλοιπα και οποιαδήποτε μη πραγματοποιηθέντα εισοδήματα και έξοδα προερχόμενα από συναλλαγές που έγιναν μεταξύ εταιρειών του Συγκροτήματος απαλείφθηκαν πλήρως κατά την ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Όπου θεωρήθηκε απαραίτητο, έγιναν αναμορφώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων προκειμένου οι λογιστικές τους πολιτικές να συμβαδίζουν με τις λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιεί το Συγκρότημα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

Αλλαγές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα του Συγκροτήματος σε υφιστάμενες εξαρτημένες εταιρείες.

Αλλαγές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε εξαρτημένες εταιρείες, τα οποία δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, λογίζονται ως συναλλαγές ιδίων κεφαλαίων. Οι λογιστικές αξίες των ελεγχουσών και μη ελεγχουσών συμμετοχών προσαρμόζονται έτσι ώστε να αντικατοπτρίζουν τις αλλαγές στις σχετικές τους συμμετοχές στις εξαρτημένες. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του ποσού κατά το οποίο οι μη ελέγχουσες συμμετοχές προσαρμόζονται και της δίκαιης αξίας του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια και αποδίδεται στους Ιδιοκτήτες της Εταιρείας.

Όταν το Συγκρότημα απολέσει τον έλεγχο εξαρτημένης, το κέρδος ή ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του συνόλου της δίκαιης αξίας του ανταλλάγματος που εισπράχθηκε και της δίκαιης αξίας τυχόν διακρατηθήσας συμμετοχής και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων της εξαρτημένης και τυχόν μη ελέγχουσας συμμετοχής. Όταν περιουσιακά στοιχεία της εξαρτημένης παρουσιάζονται σε επανεκτιμημένα ποσά ή δίκαιες αξίες και το σχετικό συνολικό κέρδος ή ζημία έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και έχει συσσωρευθεί στα ίδια κεφάλαια, τα ποσά τα οποία προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα και συσσωρεύτηκαν στα ίδια κεφάλαια λογίζονται ως εάν το Συγκρότημα είχε απευθείας πωλήσει τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία (δηλ. επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα ή μεταφέρονται απευθείας στα συσσωρευμένα κέρδη όπως προνοούν τα σχετικά ΔΠΧΑ). Η δίκαιη αξία τυχόν επένδυσης που διακρατείται στην πρώην εξαρτημένη κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου, θεωρείται ως δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση και λογίζεται μεταγενέστερα με βάση το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, ή όπου εφαρμόζεται, το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συνδεδεμένη ή από κοινού ελεγχόμενη οντότητα.

Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται σε δυο επιχειρηματικούς τομείς, τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Το Συγκρότημα είναι οργανωμένο κατά ένα λειτουργικό τομέα. Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται στην Κύπρο, στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες. Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για την λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων

Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως εξής:

- Εισόδημα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες
Μερίσματα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει. Φόροι που έχουν παρακρατηθεί μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες αναγνωρίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

Το κέρδος ή η ζημία από την εκποίηση επενδύσεων το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

Η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας των επενδύσεων στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και της μέσης τιμής κόστους αντιπροσωπεύει μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή μη πραγματοποιηθείσες ζημίες και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στην περίοδο που αυτή προκύπτει.

- Εισόδημα από ενοίκια
Το εισόδημα από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.
- Πιστωτικοί τόκοι
Πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται κατ' αναλογία χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.
- Πιστωτικά μερίσματα
Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει.

Έξοδα χρηματοδότησης

Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) *Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης*

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες 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 στα αποτελέσματα. Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή μη χρηματικών στοιχείων όπως μετοχικοί τίτλοι που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καταχωρούνται ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας δίκαιης αξίας.

Φορολογία

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία για την 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 και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Η φορολογία περιλαμβάνει οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην πληρωτέα φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογίες σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Μερίσματα

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση, που περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, κατέχονται από το Συγκρότημα για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και/ή για κεφαλαιακή ενίσχυση και δεν χρησιμοποιούνται από το ίδιο. Τα ακίνητα για επένδυση παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Ένα στοιχείο ακινήτων για επένδυση διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

Μισθώσεις

Οι μισθώσεις ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις όταν σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας στον μισθωτή. Όλες οι υπόλοιπες μισθώσεις ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Λειτουργικές μισθώσεις

Τα πληρωτέα μισθώματα σε περίπτωση λειτουργικής μίσθωσης επιβαρύνουν τα αποτελέσματα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της σχετικής μίσθωσης. Τα οφέλη που έχουν ληφθεί ή θα ληφθούν ως κίνητρο για να συναφθεί μια λειτουργική μίσθωση επίσης κατανέμονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της σχετικής μίσθωσης.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται από τη στιγμή που το Συγκρότημα καθίσταται ένα μέρος των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

(i) Επενδύσεις

Το Συγκρότημα ταξινομεί τις επενδύσεις του σε μετοχές και ομόλογα στις ακόλουθες κατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμηση των επενδύσεων εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν οι επενδύσεις. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των επενδύσεων κατά την αρχική αναγνώριση.

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

Η κατηγορία αυτή αναλύεται σε 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 περιλαμβάνεται σε αυτή την κατηγορία αν αποκτήθηκε με κύριο σκοπό τη δημιουργία κέρδους από βραχυπρόθεσμες διακυμάνσεις των τιμών. 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 αναφοράς.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

(i) Επενδύσεις (συνέχεια)

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 όλα τα ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας. Τα δάνεια και εισπρακτέα μέχρι τη λήξη παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημίες που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα στην περίοδο που προκύπτουν.

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά βασίζεται στη χρηματιστηριακή τιμή πλειοδότησης. 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. Για μετοχές όπου η δίκαιη αξία δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, αναγνωρίζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία.

Το Συγκρότημα αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Στην περίπτωση μετοχικών τίτλων που ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμοι προς πώληση, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στη δίκαιη αξία της μετοχής κάτω από το κόστος της λαμβάνεται υπόψη ως ένδειξη πιθανής απομείωσης στην αξία. Αν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση η συσσωρευμένη ζημία η οποία προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους απόκτησης και της παρούσας δίκαιης αξίας, μείον ζημίες απομείωσης του περιουσιακού στοιχείου που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα, μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, εάν σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειώνεται και η μείωση μπορεί να συνδεθεί αντικειμενικά με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης. Η απομείωση που αναγνωρίστηκε προηγουμένως αναστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων στο βαθμό που η λογιστική αξία της επένδυσης, κατά την ημερομηνία της αναστροφής, δεν υπερβαίνει αυτό που το αποσβεσμένο κόστος που θα υφίστατο αν η απομείωση δεν είχε αναγνωρισθεί.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου ή
- διατηρούνται τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά αναλαμβάνεται συμβατική υποχρέωση για την καταβολή των ταμειακών ροών σε τρίτο μέρος ή
- έχουν μεταβιβαστεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναλάβει συμβατική υποχρέωση να καταβάλει τις ταμειακές ροές σε τρίτο μέρος, και: είτε (α) έχουν μεταβιβαστεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου, είτε (β) δεν έχουν ούτε μεταβιβαστεί ούτε διατηρηθεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου, αλλά δεν έχει διατηρηθεί ο έλεγχός του.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που ανταλλάσσεται από μια άλλη με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Διαφορές που προκύπτουν αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Απομείωση στην αξία περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. 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. Ζημία 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).

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία μείον πρόβλεψη για επισφαλή χρέη, που υπολογίζονται με βάση την εξέταση όλων των εκκρεμούντων ποσών στο τέλος του έτους. Ποσά που δεν μπορούν να εισπραχθούν διαγράφονται όταν εντοπίζονται.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)**Δάνεια**

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση των κόστων χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν το Συγκρότημα αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία και συμπεριλαμβάνουν τόκους, όπου αυτό εφαρμόζεται.

Συγκριτικά ποσά

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

4. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Το Συγκρότημα στο σύνολό του, λειτουργεί ως ένας λειτουργικός τομέας.

Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για την λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας που συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στις συναντήσεις του το Διοικητικό Συμβούλιο μελετά τις οικονομικές πληροφορίες που ετοιμάζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων και την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

2013	Κύπρος €	Ελλάδα €	Άλλες χώρες €	Σύνολο €
Ενοίκια εισπρακτέα	52.440	-	-	52.440
Πιστωτικά μερίσματα	26.674	-	-	26.674
Πιστωτικοί τόκοι	291	-	-	291
(Ζημίες)/κέρδη από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(26.280)	(257.267)	2.650	(280.897)
(Ζημίες)/κέρδη δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	<u>(100.000)</u>	<u>-</u>	<u>114.000</u>	<u>14.000</u>
	<u>(46.875)</u>	<u>(257.267)</u>	<u>116.650</u>	<u>(187.492)</u>
Ακίνητα για επένδυση	<u>1.100.000</u>	<u>-</u>	<u>1.500.000</u>	<u>2.600.000</u>
2012	Κύπρος €	Ελλάδα €	Άλλες χώρες €	Σύνολο €
Ενοίκια εισπρακτέα	90.070	-	-	90.070
Πιστωτικά μερίσματα	20.706	-	-	20.706
Πιστωτικοί τόκοι	895	-	-	895
(Ζημίες)/κέρδη από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(77.648)	(354.181)	21.576	(410.253)
Ζημίες δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	<u>(148.827)</u>	<u>-</u>	<u>(220.449)</u>	<u>(369.276)</u>
	<u>(114.804)</u>	<u>(354.181)</u>	<u>(198.873)</u>	<u>(667.858)</u>
Ακίνητα για επένδυση	<u>1.200.000</u>	<u>-</u>	<u>1.386.000</u>	<u>2.586.000</u>

5. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ

	2013 €	2012 €
Πιστωτικά μερίσματα	26.674	20.706
Πιστωτικοί τόκοι	291	895
Ζημίες από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(280.897)	(410.253)
Κέρδη/(ζημίες) δίκαιων αξιών σε επενδυτικά ακίνητα (Σημ.10)	14.000	(369.276)
Ενοίκια εισπρακτέα	<u>52.440</u>	<u>90.070</u>
	<u>(187.492)</u>	<u>(667.858)</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013**6. ΖΗΜΙΑ ΑΠΟ ΕΡΓΑΣΙΕΣ**

	2013 €	2012 €
Η ζημία από εργασίες αναφέρεται μετά τη χρέωση των πιο κάτω κονδυλίων:		
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών	6.500	8.000
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών - προηγούμενων ετών	<u>(1.500)</u>	<u>(300)</u>

7. ΚΑΘΑΡΑ ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

	2013 €	2012 €
Πιστωτικοί τόκοι	1	4
Συναλλαγματικό κέρδος	<u>147</u>	<u>64</u>
Έσοδα χρηματοδότησης	<u>148</u>	<u>68</u>
Τόκοι πληρωτέοι	(44.166)	(20.227)
Άλλα έξοδα χρηματοδότησης	<u>(386)</u>	<u>(233)</u>
Έξοδα χρηματοδότησης	<u>(44.552)</u>	<u>(20.460)</u>
Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης	<u><u>(44.404)</u></u>	<u><u>(20.392)</u></u>

8. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	2013 €	2012 €
Φορολογία εξωτερικού	190	-
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα έτους	1.259	2.134
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα - προηγούμενων ετών	<u>39</u>	<u>-</u>
Χρέωση έτους	<u><u>1.488</u></u>	<u><u>2.134</u></u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

8. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ (συνέχεια)Συμφιλίωση φορολογίας με βάση το φορολογητέο εισόδημα και φορολογίας με βάση τις λογιστικές ζημίες:

	2013 €	2012 €
Λογιστική ζημία πριν από τη φορολογία	<u>(299.736)</u>	<u>(780.284)</u>
Φορολογία με βάση τους φορολογικούς συντελεστές	(37.467)	(78.028)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	46.103	84.336
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(4.938)	(3.680)
Φορολογική επίδραση ζημίας από μεταφορά	(3.698)	(2.628)
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα - τρέχοντος έτους	1.259	2.134
Φόροι προηγούμενων ετών	39	-
Φορολογία εξωτερικού	<u>190</u>	<u>-</u>
Φορολογία ως η ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων - χρέωση	<u>1.488</u>	<u>2.134</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου της Εταιρείας είναι 12,5% (2012:10%). Επιπρόσθετα, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις το 75% των μεικτών ενοικίων που εισπράττει το Συγκρότημα υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με συντελεστή 3%.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30% (2012:15%). Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 20% για τα έτη 2012 και 2013 και 17% το 2014 και μετά.

9. ΖΗΜΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	2013	2012
Βασική και πλήρως κατανεμημένη ζημία που αναλογεί στους ιδιοκτήτες (€)	<u>(301.224)</u>	<u>(782.418)</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>13.467.849</u>	<u>13.467.849</u>
Βασική και πλήρως κατανεμημένη ζημία ανά μετοχή (σεντ)	<u>(2,24)</u>	<u>(5,81)</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

10. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

	2013 €	2012 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	2.586.000	2.955.276
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας (Σημ.5)	<u>14.000</u>	<u>(369.276)</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u><u>2.600.000</u></u>	<u><u>2.586.000</u></u>

Τα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο επαγγελματία, εγκεκριμένο εκτιμητή.

Βασικοί παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για την επανεκτίμηση των ακινήτων είναι:

- Τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά των ακινήτων και της άμεσα γύρω περιοχής,
- Η προσφορά και ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή,
- Ο χαρακτήρας ως προς τη χρήση της συγκεκριμένης ευρύτερης περιοχής,
- Η θέση του ακινήτου.

Οι οικονομικές συνθήκες στο οικονομικό περιβάλλον που δραστηριοποιείται το Συγκρότημα και περιγράφονται στη σημείωση 17 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων μπορεί να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις στις δίκαιες αξίες των πιο πάνω ακινήτων.

Το ακίνητο για επένδυση είναι υποθηκευμένο για δανεισμό που παραχωρήθηκε στο Συγκρότημα (Σημ. 15). Το εισόδημα που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος από την εκμετάλλευση των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους είναι €37.620 (2012: €52.440).

11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	2013 €	2012 €
Εμπορικές απαιτήσεις	12.928	2.947
Προκαταβολές και προπληρωμές	-	635
Επιστρεπτός Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	<u>8.316</u>	<u>7.946</u>
	<u><u>21.244</u></u>	<u><u>11.528</u></u>

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημίες απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

12. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΕ ΔΙΚΑΙΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Δίκαιη αξία 2013 €	Κόστος 2013 €	Δίκαιη αξία 2012 €	Κόστος 2012 €
Αξίες εισηγμένες σε Χρηματιστήριο Αξιών	633.928	1.042.806	926.627	1.152.258
Αξίες μη εισηγμένες σε Χρηματιστήριο	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Σύνολο επενδύσεων	<u><u>634.928</u></u>	<u><u>1.043.806</u></u>	<u><u>927.627</u></u>	<u><u>1.153.258</u></u>

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

	2013 €	2012 €
<u>Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου</u>		
Ασφάλειες	129.540	131.450
Κατασκευές και υλικά	26.071	43.900
Τρόφιμα και ποτά	294.375	291.450
Τράπεζες	88.334	25.650
Υπηρεσίες καταναλωτών	95.608	38.500
<u>Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών</u>		
Τράπεζες	-	352.590
<u>Διεθνή χρηματιστήρια</u>		
Τράπεζες	-	43.087
<u>Τίτλοι μη εισηγμένοι σε Χρηματιστήριο</u>		
Επενδυτικές	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u><u>634.928</u></u>	<u><u>927.627</u></u>

Στην ενοποιημένη κατάσταση των ταμειακών ροών, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στη ροή μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης. Στα αποτελέσματα, οι αλλαγές στις δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στα εισοδήματα εργασιών.

Η δίκαιη αξία για τους τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε Χρηματιστήριο δεν μπορεί να υπολογισθεί με ακρίβεια διότι δεν υπάρχουν οι απαραίτητες πληροφορίες και παρουσιάζονται στην εμφανιζόμενη αξία εκτός αν υπάρχει ένδειξη ζημιάς. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εξέτασε την αξία αυτών των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €1.000 (2012: €1.000).

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο αγοράς αναφορικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία γνωστοποιείται στη σημείωση 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

13. ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ ΜΕΤΡΗΤΩΝ

	2013 €	2012 €
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	<u>21.349</u>	<u>6.476</u>

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημίες απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

14. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	2013 Αριθμός μετοχών	2013 €	2012 Αριθμός μετοχών	2012 €
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις μετοχές του €0,17 η καθεμιά	<u>500.000.000</u>	<u>85.000.000</u>	<u>500.000.000</u>	<u>85.000.000</u>
Εκδομένο και πλήρως πληρωμένο				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	<u>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>	<u>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>	<u>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>

15. ΔΑΝΕΙΑ

	2013 €	2012 €
Μη τρέχουσες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	<u>437.485</u>	<u>518.780</u>
Τρέχουσες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	<u>214.685</u>	<u>121.020</u>
Σύνολο	<u>652.170</u>	<u>639.800</u>
Τα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:		
	2013 €	2012 €
Εντός ενός έτους	<u>214.685</u>	<u>121.020</u>
Πέραν του ενός και εντός πέντε ετών	290.226	391.994
Πέραν των πέντε ετών	<u>147.259</u>	<u>126.786</u>
	<u>437.485</u>	<u>518.780</u>
	<u>652.170</u>	<u>639.800</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

15. ΔΑΝΕΙΑ (συνέχεια)

Τα τραπεζικά δάνεια αποτελούνται από δύο δάνεια σε Ευρώ και παραχωρήθηκαν από κυπριακή τράπεζα. Το ένα εκ των δύο δανείων φέρει ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με Euribor 3 μηνών πλέον περιθώριο ύψους 2,50% και το άλλο φέρει ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με βασικό επιτόκιο Ε.Κ.Τ. πλέον περιθώριο ύψους 1,5%.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι πληρωτέα με μηνιαίες και τριμηνιαίες δόσεις μέχρι το 2021.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα ως ακολούθως:

- Με υποθήκη πάνω σε ακίνητη περιουσία του Συγκροτήματος.
- Με εκχώρηση ενοικίων του υποθηκευμένου ακινήτου.

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, τα πιο πάνω τραπεζικά δάνεια είχαν συνολικές μη καταβληθείσες δόσεις ύψους €129.685. Το Συγκρότημα είναι σε διαδικασία διαπραγμάτευσης με την τράπεζα με σκοπό την αναδιάρθρωση των δανείων αυτών.

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

16. ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	2013	2012
	€	€
Οφειλόμενα έξοδα	10.539	4.963
Άλλες υποχρεώσεις	1.700	-
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα πάνω σε λογιζόμενη διανομή πληρωτέα	<u>182.654</u>	<u>129.559</u>
	<u><u>194.893</u></u>	<u><u>134.522</u></u>

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

17. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

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

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

17. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ (συνέχεια)

Η αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο, η περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση, η αναδιάρθρωση του τραπεζικού τομέα με τη χρήση ίδιων μέσων στις περιπτώσεις της Λαϊκής Τράπεζας και της Τράπεζας Κύπρου, και η επιβολή περιοριστικών μέτρων στις τραπεζικές συναλλαγές σε συνδυασμό με την τρέχουσα κατάσταση στο τραπεζικό σύστημα και τη συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση, θα μπορούσαν να επηρεάσουν:

- την ικανότητα του Συγκροτήματος να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές του,
- τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

- (1) Κατά πόσον οποιεσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος, με την εξέταση της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών αυτών των περιουσιακών στοιχείων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προβλέψεις για εμπορικά εισπρακτέα προσδιορίζονται με τη χρήση του μοντέλου «προκληθεισών ζημιών» που απαιτείται από τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης για εισπρακτέα που προέκυψαν από γεγονότα του παρελθόντος και δεν επιτρέπουν την αναγνώριση ζημιών απομείωσης που θα μπορούσαν να προκύψουν από μελλοντικά γεγονότα, ασχέτως της πιθανότητας αυτών των μελλοντικών γεγονότων.
- (2) Την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος θεωρεί ότι το Συγκρότημα έχει την ικανότητα να συνεχίσει τις εργασίες του ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα αφού παρακολουθεί τις επιπτώσεις στο χαρτοφυλάκιο του και λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα όπως μεταξύ άλλων:

- Διαπραγματεύεις με υφιστάμενους τραπεζικούς οργανισμούς για επανακαθορισμό της περιόδου αποπληρωμής των υποχρεώσεων του Συγκροτήματος,
- Μείωση των λειτουργικών εξόδων του Συγκροτήματος,
- Διατήρηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων όπου μέρος των οποίων θα μπορούσαν να εκποιηθούν για να μειώσουν σε σημαντικό βαθμό τις τρέχουσες υποχρεώσεις και το ύψος των δανείων του, και
- Συνεχείς προσπάθειες για καλύτερη εκμετάλλευση των ακινήτων του.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

18. ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

Οι εξαρτημένες εταιρείες του Συγκροτήματος είναι οι ακόλουθες:

<u>Όνομα εταιρείας</u>	<u>Χώρα σύστασης</u>	<u>Ποσοστό συμμετοχής</u>	<u>Κύρια Δραστηριότητα</u>
Unigrowth Investiti SRL	Ρουμανία	100	Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία

19. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Το Συγκρότημα ελέγχεται από την οικογένεια των κ. Κωνσταντίνου Μπεκρή και κ. Φώτου Μπεκρή.

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη είναι τα ακόλουθα:

Αμοιβή Συμβούλων

Η αμοιβή Συμβούλων ήταν ως εξής:

	2013	2012
	€	€
Δικαιώματα συμβούλων	<u>4.500</u>	<u>4.275</u>

20. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν κατά κυριότητα, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 25 Απριλίου 2014 (5 ημέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων) ήταν ως ακολούθως:

	31/12/2013	25/4/2014
	%	%
Ζένιος Δημητρίου	0,30	0,30
Κωνσταντίνος Μπεκρής	72,70	72,70
Φώτος Μπεκρής	72,70	72,70

Το ποσοστό του κ. Ζένιου Δημητρίου περιλαμβάνει την άμεση συμμετοχή του ύψους 0,13% και την έμμεση συμμετοχή ύψους 0,17% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του (0,11%) και ο υιός του (0,06%).

Το ποσοστό του κ. Κωνσταντίνου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του, κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90%.

Το ποσοστό του κ. Φώτου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C. Unimarket Limited ύψους 16,63% που κύριος μέτοχος είναι ο πατέρας του κ. Στέλιος Μπεκρής, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 36,17% και από μετοχές που κατέχει η μητέρα του, κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90%.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

21. ΜΕΤΟΧΟΙ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΟΥΝ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ 5% ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Οι μέτοχοι που κατείχαν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2013 και 25 Απριλίου 2014 (5 ημέρες πριν από την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων) ήταν ως ακολούθως:

	31/12/2013	25/4/2014
	%	%
AHR Holdings Limited	9,74	9,74
Μαρία Κ. Σάββα	19,90	19,90
G.P.C. Unimarket Limited	16,63	16,63
Γεωργία Μπεκρή	36,17	36,17

22. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕ ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Κατά τη λήξη του οικονομικού έτους, δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε αξιόλογες συμβάσεις μεταξύ του Συγκροτήματος και των οργάνων διοίκησής του.

23. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Το Συγκρότημα εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατέχει:

- Πιστωτικό κίνδυνο
- Κίνδυνο ρευστότητας
- Κίνδυνο αγοράς
- Άλλους κινδύνους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων του Συγκροτήματος.

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων του Συγκροτήματος υιοθετούνται για να εντοπίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα, να τίθενται κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων, να παρακολουθούνται οι κίνδυνοι και η τήρηση των ορίων. Οι πολιτικές και τα συστήματα διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος.

(i) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Συγκρότημα δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Το Συγκρότημα δεν έχει επίσημη πολιτική και διαδικασίες για τη διαχείριση και την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου αφού η έκθεσή του σε πιστωτικό κίνδυνο είναι μειωμένη λόγω του ύψους των χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως εμφανίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, από τα οποία προκύπτει πιστωτικός κίνδυνος.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

23. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)*(i) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)**Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο*

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία παρουσίασης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ήταν:

	2013 €	2012 €
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12.928	2.947
Μετρητά στην τράπεζα	<u>21.334</u>	<u>6.460</u>
	<u>34.262</u>	<u>9.407</u>

(ii) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Το Συγκρότημα εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υψηλή ρευστότητα.

Πιο κάτω παρουσιάζονται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, περιλαμβανομένων των εκτιμημένων πληρωμών τόκου:

31 Δεκεμβρίου 2013	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 1 έτους €	Πέραν του 1 και εντός 5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	652.170	674.919	226.383	315.170	133.366
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>141.799</u>	<u>141.799</u>	<u>141.799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>793.969</u>	<u>816.718</u>	<u>368.182</u>	<u>315.170</u>	<u>133.366</u>
31 Δεκεμβρίου 2012	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 1 έτους €	Πέραν του 1 και εντός 5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	639.800	692.845	134.653	424.480	133.712
Λοιπές υποχρεώσεις	<u>134.521</u>	<u>134.521</u>	<u>134.521</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>774.321</u>	<u>827.366</u>	<u>269.174</u>	<u>424.480</u>	<u>133.712</u>

(iii) Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος όπου αλλαγές στις τιμές αγοράς, όπως συναλλαγματικές αξίες, αξίες επιτοκίων και τιμές μετοχών, θα επηρεάσουν το εισόδημα ή την αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που κατέχει το Συγκρότημα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

23. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)*(iii) Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)*Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση της τιμής των μετοχών κατά 1% στις 31 Δεκεμβρίου 2013 θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση της ζημίας πριν την φορολογία για το έτος κατά €6.189 (2012: €9.261). Σε περίπτωση μείωσης της τιμής των μετοχών κατά 1% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων διακυμαίνεται εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός σε σταθερά επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία. Η διεύθυνση του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Κατά την ημερομηνία παρουσίασης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η ανάλυση των τοκοφόρων χρηματοοικονομικών μέσων σε σχέση με τα επιτόκια ήταν:

	2013	2012
	€	€
<i>Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου</i>	34.262	9.407
<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>	<u>(652.170)</u>	<u>(639.800)</u>
<i>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</i>	<u><u>(617.908)</u></u>	<u><u>(630.393)</u></u>

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 1% στις 31 Δεκεμβρίου 2013 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της ζημίας στα αποτελέσματα κατά περίπου €6.228 (2012: €7.853). Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 1% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να κυμαίνεται λόγω μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει όταν μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές και τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα λειτουργίας του Συγκροτήματος. Η διεύθυνση του Συγκροτήματος δεν εφαρμόζει οποιαδήποτε πολιτική για την αντιστάθμιση ή τη διαχείριση του συναλλαγματικού κινδύνου.

(iv) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος. Έννοιες όπως ο πληθωρισμός, η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία της κάθε χώρας και οποιαδήποτε αλλαγή αυτών καθώς και του εν γένει οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε όλους τους τομείς επηρεάζοντας ανάλογα το Συγκρότημα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

23. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)Διαχείριση κεφαλαίου

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει βάση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους ιδιοκτήτες και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέρον στο Συγκρότημα και να διατηρήσει μια βέλτιστη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική δομή, το Συγκρότημα μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους ιδιοκτήτες, να επιστρέψει κεφάλαιο στους ιδιοκτήτες ή να εκδώσει νέες μετοχές.

Το κεφάλαιο του Συγκροτήματος είναι ως εξής:

	2013 €	2012 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ.15)	652.170	639.800
Μείον: Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ.13)	<u>(21.349)</u>	<u>(6.476)</u>
Καθαρός δανεισμός	630.821	633.324
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>2.430.458</u>	<u>2.757.309</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>3.061.279</u>	<u>3.390.633</u>
Σχέση δανειακών προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>20,61 %</u>	<u>18,68 %</u>

24. ΔΙΚΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ

Οι δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Συγκροτήματος είναι περίπου οι ίδιες όπως και τα ποσά που παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές αγορές, όπως οι εμπορικές και διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις που είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο, βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία αναφοράς. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει το Συγκρότημα είναι η τιμή πλειοδότησης. Η κατάλληλη χρηματιστηριακή τιμή για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι η τρέχουσα τιμή ζήτησης.

Ιεραρχία δίκαιης αξίας

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στη δίκαιη αξία, με τη μέθοδο αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα ορίζονται ως εξής:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

24. ΔΙΚΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ (συνέχεια)

31/12/2013	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	<u>633.928</u>	-	<u>1.000</u>	<u>634.928</u>
31/12/2012	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	<u>926.627</u>	-	<u>1.000</u>	<u>927.627</u>

25. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Το Συγκρότημα δεν είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2013.

26. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις**Το Συγκρότημα ως μισθωτής

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

	2013 €	2012 €
Εντός ενός έτους	15.360	21.800
Πέραν του ενός και εντός πέντε ετών	<u>15.360</u>	<u>23.400</u>
	<u>30.720</u>	<u>45.200</u>

Το Συγκρότημα ενοικιάζει γραφεία σύμφωνα με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν ποικίλους όρους, πρόνοιες αναπροσαρμογής τιμήματος και δικαιώματα ανανέωσης.

Το Συγκρότημα ως εκμισθωτής

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

	2013 €	2012 €
Εντός ενός έτους	67.320	58.994
Πέραν του ενός και εντός πέντε ετών	<u>46.920</u>	<u>55.824</u>
	<u>114.240</u>	<u>114.818</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013

27. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

28. ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΗ ΕΝΔΕΙΞΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Τα ελεγμένα ενοποιημένα οικονομικά αποτελέσματα του Συγκροτήματος παρουσιάζουν τις πιο κάτω διαφορές μεταξύ της ένδειξης αποτελεσμάτων που ανακοινώθηκε και των ελεγμένων ενοποιημένων αποτελεσμάτων για το έτος:

	2013
	€
Ζημία σύμφωνα με την ανακοίνωση ένδειξης αποτελεσμάτων	271.727
Άυξηση τόκων πληρωτέων	27.854
Άλλες αυξομειώσεις σε έσοδα και έξοδα	<u>1.643</u>
 Ζημία σύμφωνα με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	 <u><u>301.224</u></u>