

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2010

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 – 39

Unigrowth Investments Public Limited

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Ζένιος Δημητρίου (Πρόεδρος)
Κυριάκος Καζαφινιώτης (παραιτήθηκε 15 Οκτωβρίου 2010)
Τάσος Τουμασής (παραιτήθηκε 15 Οκτωβρίου 2010)
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Χριστόφορος Βαριάνος
Φώτιος Μπεκρής (διορίστηκε 3 Σεπτεμβρίου 2010)

Γραμματέας Εταιρείας

Κωνσταντίνος Μπεκρής
Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου III, 40
Περιστέρωνα
2731 Λευκωσία
Κύπρος

Εγγεγραμμένο γραφείο

Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου III, 40
Περιστέρωνα
2731 Λευκωσία
Κύπρος

Unigrowth Investments Public Limited

Δήλωση Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το άρθρο 9 (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο, Ν. 190 (I)/2007 (ο "Νόμος") εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στους Εταιρείας Unigrowth Investments Public Limited επιβεβαιώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

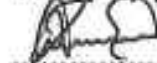
- (α) οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα και σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 9 (4) του Νόμου και
 - (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της κατάστασης και των κερδών ή των 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



Κωνσταντίνος Μπεκρής



Χριστόφορος Βαριάνος



Φώτιος Μπεκρής



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

Λευκωσία,
28 Απριλίου 2011

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 2010.

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 Η ζημιά του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2010 ήταν €127.494 (2008: κέρδος €108.405). Στις 31 Δεκεμβρίου 2010, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος ήταν €4.862.568 (2009: €5.085.057) και τα ίδια κεφάλαια ήταν €3.942.543 (2009: €4.090.085). Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση του Συγκροτήματος όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις θεωρείται ικανοποιητική κάτω από τις υπάρχουσες οικονομικές συνθήκες.

4 Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση της Εταιρείας 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 2010, τα χρηματιστήρια της Κύπρου, Ελλάδας και άλλων χρηματιστηρίων του εξωτερικού, όπου η Εταιρεία επενδύει, καθώς επίσης και η αγορά ακινήτων στην Κύπρο και στη Ρουμανία, σημείωσαν καθοδική πορεία. Η διάρκεια της τρέχουσας χρηματοοικονομικής κρίσης, ως επίσης και οι τυχόν ζημιές που μπορεί να υπαστεί η Εταιρεία στο μέλλον, δεν μπορούν να καθοριστούν στο παρόν στάδιο.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

5 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.

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

(α) Συστηματικός κίνδυνος (συνέχεια)

(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.

(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.

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

(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.

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος

7 Η εξέλιξη του Συγκροτήματος για το 2011 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 2011 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

8 Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 10. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Μετοχικό κεφάλαιο

9 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.

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

Διοικητικό Συμβούλιο

11 Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2010, εκτός του κ. Φωτίου Μπεκρή που διορίστηκε Σύμβουλος στις 3 Σεπτεμβρίου 2010 και τους κ.κ. Κυριάκο Καζαφανιώτη και Τάσο Τουμασή που παραιτήθηκαν από Σύμβουλοι στις 15 Οκτωβρίου 2010.

12 Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας οι κ.κ. Ζένιος Δημητρίου και Φώτιος Μπεκρή αποχωρούν στην επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή. Ο πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου εκφράζει τις ευχαριστίες του για την μακρόχρονη και πολύτιμη συνεργασία τους.

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

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

14 Τα ποσοστά συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 60(4) των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2010 %	5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων %
Ζένιος Δημητρίου	0,13	0,13
Κωνσταντίνος Μπεκρής	64*	64*
Φώτιος Μπεκρής	64*	64*

* Έμμεση συμμετοχή ύψους 64% προκύπτει από μετοχές που κατέχει η εταιρεία G.P.C Unimarket Limited (34,07%) που κύριοι μέτοχοι είναι οι ίδιοι και τα αδέρφια τους, από μετοχές που κατέχει η αδελφή τους (0,08%) και από τις μετοχές που κατέχει η μητέρα τους, Μαρία Κ. Σάββα (29,85%).

Συμβάσεις με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα

15 Εκτός των αμοιβών των Συμβούλων που παρουσιάζονται στη Σημείωση 18 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, στις 31 Δεκεμβρίου 2010 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.

Κυριότεροι μέτοχοι

16 Οι μέτοχοι που κατείχαν άμεσα ή έμμεσα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ήταν ως ακολούθως:

	Ποσοστό συμμετοχής 31 Δεκεμβρίου 2010 %	Ποσοστό συμμετοχής 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων %
AHR Holdings Limited	7,43	7,43
Μαρία Κ. Σάββα	29,85	29,85
G.P.C. Unimarket Limited	34,07	34,07

Κώδικας εταιρικής διακυβέρνησης

17 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 Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως εκδόθηκε από το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

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

Unigrowth Investments Public Limited

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Απόκλιση από την ένδειξη αποτελέσματος

19 Η ένδειξη αποτελέσματος του Συγκροτήματος για το έτος, η οποία ανακοινώθηκε στις 11 Φεβρουαρίου 2011 παρουσιάζει ζημιά ύψους €131.721. Αυτό διαφέρει κατά €4.227 από το τελικό αποτέλεσμα για το έτος όπως παρουσιάζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (μη ουσιαστική απόκλιση).

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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

Υποκαταστήματα

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

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

22 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,
28 Απριλίου 2011

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή Προς τα Μέλη 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 της θυγατρικής της (το "Συγκρότημα") οι οποίες αποτελούνται από τον ενοποιημένο ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2010, 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 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλομένου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των ενοποιημένων 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)

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

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

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 της Unigrowth Investments Public Limited και της θυγατρικής αυτής στις 31 Δεκεμβρίου 2010, 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 κετονιστικών απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και των Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμου του 2009, 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 34 του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και των Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμου του 2009 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.


Στέλιος Κωνσταντίνου
Εγκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PriceWaterhouseCoopers Ltd
Εγκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 28 Απριλίου 2011

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2010

	Σημ.	2010 €	2009 €
Πιστωτικοί τόκοι		26.597	42.464
Πιστωτικά μερίσματα		100.786	22.637
(Ζημιά)/κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(196.410)	89.780
Ενοίκια εισπρακτέα		71.880	70.145
Άλλα έσοδα		-	277
		<u>2.853</u>	<u>225.303</u>
Εξοδα διοικητικής λειτουργίας	5	(111.305)	(90.868)
(Ζημιά)/κέρδος εργασιών		<u>(108.452)</u>	<u>134.435</u>
Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά	6	(16.464)	(17.420)
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		<u>(124.916)</u>	<u>117.015</u>
Φορολογία	7	(2.578)	(8.610)
(Ζημιά)/κέρδος για το έτος		<u>(127.494)</u>	<u>108.405</u>
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-	-
Συνολική (ζημιά)/εισόδημα για το έτος		<u>(127.494)</u>	<u>108.405</u>
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - βασικό	9	<u>(0,95)</u>	<u>0,94</u>
Πλήρως κατανομημένη/ο (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	9	<u>(0,95)</u>	<u>0,79</u>

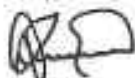
Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2010

	Σημ.	2010 €	2009 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	3.115.840	3.115.840
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικά και άλλα εισηπρακτέα	12	40.554	263.978
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	11	1.674.982	1.614.199
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	31.192	91.040
		<u>1.746.728</u>	<u>1.969.217</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>4.862.568</u>	<u>5.085.057</u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	2.289.534	2.289.534
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	110.893	110.893
Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ		9.677	9.677
Κέρδη που κρατήθηκαν		1.532.439	1.679.981
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>3.942.543</u>	<u>4.090.085</u>
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	15	638.494	773.610
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικά και άλλα πληρωτέα	16	162.326	137.574
Δανεισμός	15	119.205	83.788
		<u>281.531</u>	<u>221.362</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>920.025</u>	<u>994.972</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>4.862.568</u>	<u>5.085.057</u>

Στις 28 Απριλίου 2011 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Ζένιος Δημητρίου, Διευθύνων Σύμβουλος



Κωνσταντίνος Μπεκρής, Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 39 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 2010

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε ευρώ €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2009		1.912.498	-	9.677	1.681.067	3.603.262
Συνολικό εισόδημα						
Κέρδος για το έτος		-	-	-	108.405	108.405
Συνολικό εισόδημα για το 2009		-	-	-	108.405	108.405
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες						
Εξάσκηση δικαιωμάτων αγοράς μετοχών	14	377.036	110.893	-	-	487.929
Αμυντική εισφορά μετόχων σφειλόμενης επί της λογζόμενης διανομής μερίσματος (1)		-	-	-	(109.511)	(109.511)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		377.036	110.893	-	(109.511)	378.418
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009/1 Ιανουαρίου 2010		2.289.534	110.893	9.677	1.679.981	4.090.085
Συνολικό εισόδημα						
Ζημιά για το έτος		-	-	-	(127.494)	(127.494)
Συνολική ζημιά για το 2010		-	-	-	(127.494)	(127.494)
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες						
Αμυντική εισφορά μετόχων σφειλόμενης επί της λογζόμενης διανομής μερίσματος (1)		-	-	-	(20.048)	(20.048)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	(20.048)	(20.048)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010		2.289.534	110.893	9.677	1.532.439	3.942.543

- (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 λογζόμενη 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 λογζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Unigrowth Investments Public Limited

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2010

	Σημ.	2010 €	2009 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(124.916)	117.015
Αναπροσαρμογές για:			
Χρεωστικούς τόκους	6	22.833	19.003
Συναλλαγματικές διαφορές		-	(1.583)
		<u>(102.083)</u>	<u>134.435</u>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		223.424	(235.437)
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		4.704	(48.196)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(60.783)	(1.351.210)
		<u>62.262</u>	<u>(1.500.408)</u>
Μετρητά που προήλθαν από/(χρησιμοποιήθηκαν για) εργασίες Φορολογία που πληρώθηκε		(2.578)	(8.610)
		<u>62.684</u>	<u>(1.509.018)</u>
Καθαρά μετρητά από/(για) εργασίες			
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα που πληρώθηκαν στους μετόχους της Εταιρείας		-	(168.750)
Αποπληρωμές τραπεζικών δανείων		(99.699)	(63.919)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(22.833)	(19.003)
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό		-	315.000
Εξάσκηση δικαιωμάτων αγοράς μετοχών		-	487.929
		<u>(122.532)</u>	<u>551.257</u>
Καθαρά μετρητά (για)/από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(59.848)	(957.761)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή του έτους		91.040	1.048.801
		<u>31.192</u>	<u>91.040</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος του έτους	13		

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 μέχρι 39 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 εισηχθηκαν 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 III, 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 (ΕΜ). 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), τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 αι των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

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

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 2010 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με εξαίρεση ορισμένων προνοιών του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση" σε σχέση με λογιστική αντιστάθμισης χαρτοφυλακίου.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης

(α) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες το Συγκρότημα, άμεσα ή έμμεσα, έχει τη δύναμη να κυβερνά την οικονομική και λειτουργική τους πολιτική και μπορεί να ασκεί έλεγχο πάνω σε αυτές ώστε να επωφελείται από τις εργασίες τους. Συνήθως στις εταιρείες αυτές κατέχεται πέραν του 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη και η επίδραση πιθανών δικαιωμάτων ψήφων που μπορούν να εξασκηθούν ή να μετατραπούν λαμβάνονται υπόψη όταν αξιολογείται κατά πόσο το Συγκρότημα ελέγχει μια άλλη εταιρεία. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ενοποιοούν τις οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας και των θυγατρικών της, συμπεριλαμβανομένων και ορισμένων εταιρειών ειδικού σκοπού κατά τις 31 Δεκεμβρίου, 2010.

Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αγοράς για να αναγνωρίσει επιχειρηματικές συνενώσεις. Το κόστος απόκτησης της θυγατρικής υπολογίζεται στη δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρήθηκαν, των υποχρεώσεων που δημιουργήθηκαν και των μετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν από το Συγκρότημα. Το κόστος απόκτησης περιλαμβάνει τη δίκαιη αξία περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που δύναται να προκύψουν λόγω συμφωνιών που αφορούν ενδεχόμενες αναπροσαρμογές στο κόστος απόκτησης. Έξοδα που σχετίζονται με την απόκτηση αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όπως προκύπτουν. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτούνται με την εξαγορά αποτιμούνται αρχικά στη δίκαιη αξία την ημερομηνία της απόκτησης. Ξεχωριστά για κάθε απόκτηση, το Συγκρότημα αναγνωρίζει τα δικαιώματα μειοψηφίας στη θυγατρική που αποκτήθηκε είτε στη δίκαιη αξία είτε ως μερίδιο που αναλογεί στα δικαιώματα μειοψηφίας στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν.

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες αποτιμούνται σε κόστος μείον απομείωση. Το κόστος αναπροσαρμόζεται για να αντικατοπτρίσει αλλαγές που προκύπτουν λόγω αναπροσαρμογών συμφωνιών αναπροσαρμογής του τιμήματος. Το κόστος περιλαμβάνει επίσης έξοδα που σχετίζονται με την επένδυση.

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.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2010. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων τα πιο κάτω πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή:

(i) 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).

Τροποποιήσεις

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση, Ταξινόμηση Εκδόσεων Δικαιωμάτων Προαίρεσης" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 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).
- Τροποποίηση στο ΕΔΔΠΧΑ 14 Προκαταβολές μιας Ελάχιστης Απαιτήσης Χρηματοδότησης (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011).
- Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2010 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2010 μέχρι 1 Ιανουαρίου 2011).

Νέες Ερμηνείες

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

(ii) Δεν υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Νέα πρότυπα

- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

Τροποποιήσεις

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2011).
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 "Φόροι Εισοδήματος" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2012).
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 "Πρώτη Εφαρμογή Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2011).

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, με εξαίρεση των πιο κάτω:

- (i) ΔΛΠ 24 (Αναθεωρημένο) "Γνωστοποιήσεις Συγγενικών Μερών". Το αναθεωρημένο πρότυπο διευκρινίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και καταργεί την απαίτηση για τις οντότητες που είναι συνδεδεμένες με τη κυβέρνηση να γνωστοποιούν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με τη κυβέρνηση και με άλλες οντότητες συνδεδεμένες με τη κυβέρνηση. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το πρότυπο μετά την 1 Ιανουαρίου 2011. Όταν το νέο πρότυπο θα εφαρμοστεί, η Εταιρεία θα πρέπει να γνωστοποιεί όλες τις συναλλαγές μεταξύ των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών της. Στο παρόν στάδιο, δεν είναι εφικτό να παρουσιαστεί η επίδραση, αν υπάρχει, του αναθεωρημένου προτύπου στις γνωστοποιήσεις συγγενικών μερών.
- (ii) ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα". Αυτό το πρότυπο είναι η πρώτη φάση της διαδικασίας για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση". Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων και είναι πιθανό να επηρεάσει τον λογιστικό χειρισμό των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας. Το πρότυπο δεν είναι εφαρμόσιμο μέχρι την 1 Ιανουαρίου 2013 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία δεν έχει αναλύσει την συνολική επίδραση που θα έχει το ΔΠΧΑ 9.

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.

(β) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται κατά αναλογία χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

(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 οικονομικές καταστάσεις της κάθε εταιρείας του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η εταιρεία ("το νόμισμα λειτουργίας"). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της εταιρείας.

(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.

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.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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.

Μισθώσεις

Μισθώσεις όπου σημαντικό μέρος των κινδύνων και ανταμοιβών της ιδιοκτησίας παραμένουν με τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Πληρωμές που αφορούν λειτουργικές μισθώσεις (μετά την αφαίρεση κινήτρων που εισπράχθηκαν από τον εκμισθωτή) χρεώνονται στις κερδοζημιές σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο στο διάστημα της περιόδου μίσθωσης.

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.

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.

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 συνολικών εισοδημάτων. 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.

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

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 συνολικών εισοδημάτων 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 πρόβλεψη 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 πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της ανακτήσιμης αξίας του εισπρακτέου η οποία είναι η παρούσα αξία των υπολογιζόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

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.

Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο αντιπροσωπεύει την υπεραξία των συνεισφορών από την ονομαστική αξία των μετοχών που εκδόθηκαν.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης 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 συναλικών 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.

Unigrowth Investments Public Limited

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

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 στην Κύπρο, Ελλάδα και άλλες χώρες.

Το Συγκρότημα στο σύνολο του λειτουργεί ως ένας λειτουργικός τομέας.

Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για την λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος 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 κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και τον ισολογισμό.

Συγκριτικές πληροφορίες

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

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.

Η Διεύθυνση δεν εφαρμόζει οποιαδήποτε πολιτική για την αντισταθμισμό 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.

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει περιληπτικά την επίδραση αυξήσεων / μειώσεων του γενικού δείκτη του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου, του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών και του Χρηματιστηρίου Νέας Υόρκης στη ζημιά για το έτος της Εταιρείας μετά τη φορολογία. Η ανάλυση βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δείκτες μετοχικών τίτλων αυξήθηκαν/μειώθηκαν κατά 30% (2009:5%) για το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και Αθηνών και κατά 20% (2009: 5%) για τα Διεθνή Χρηματιστήρια. Το ποσοστό αύξησης/μείωσης που χρησιμοποιείται για την ανάλυση αυτή βασίζεται στην ποσοστιαία μεταβολή των δεικτών που αναφέρονται πιο πάνω κατά τη διάρκεια του έτους. Βάσει της υπόθεσης αυτής τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος πριν τη φορολογία θα αυξανόταν / μειωνόταν ως αποτέλεσμα κερδών / ζημιών σε μετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δείκτης	Επίδραση στη ζημιά/ στο κέρδος πριν τη φορολογία σε €	
	2010	2009
Διεθνή Χρηματιστήρια – Γενικός Δείκτης	10.088	18.915
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου – Γενικός Δείκτης	341.997	68.750
Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών – Γενικός Δείκτης	16.815	54.465
	<u>368.900</u>	<u>142.130</u>

• 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 2010, εάν τα επιτόκια δανεισμού που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 5% ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά/κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €37.885 (2009: €42.870) ψηλότερο/χαμηλότερο, 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.

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

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 και χρεόγραφα της Εταιρείας διακρατούνται σε αξιολογούμενα και αξιόπιστα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της Κύπρου και Ρουμανίας. Ο βαθμός φερεγγυότητας, αυτών των τραπεζικών ιδρυμάτων, βάσει των αναλύσεων της Moody's Investors Service Inc. στις 3 Ιανουαρίου 2011, είναι ως ακολούθως:

	Αξιολόγηση	2010 €	2009 €
Ταμειακά διαθέσιμα και άλλα ισοδύναμα			
Marfin Popular Bank Δημόσια Εταιρεία	Baa2 (2009: Baa2)	17.849	73.556
Συνεργασικό Ταμειτήριο Αστυνομικών	Δεν αξιολογήθηκε	2.866	249
Εμπορική Τράπεζα Ρουμανίας	Δεν αξιολογήθηκε	10.677	17.235
		<u>31.192</u>	<u>91.040</u>
Χρεόγραφα			
Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λιμιτεδ	A3 (2009:A2)	427.500	468.000
		<u>458.692</u>	<u>559.040</u>

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.

Κανένα περιουσιακό στοιχείο κατά τη λογιστική περίοδο ή την ημερομηνία του ισολογισμού δεν παρουσιάζει καθυστέρηση στην είσπραξη του και η Διεύθυνση δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από μη-απόδοση των εισπρακτέων της.

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος όπως παρουσιάζονται στον 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. 15).

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

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

• Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2010

	Σε πρώτη ζήτηση και εντός 1 μήνα €	1 μήνα μέχρι 1 χρόνο €	1-5 χρόνια €	Πέραν 5 χρόνων €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις					
Δανεισμός	-	141.980	567.920	252.774	962.674
Εμπορικά και άλλα πληρωτέα	-	162.326	-	-	162.326
Σύνολο υποχρεώσεων	-	<u>304.306</u>	<u>567.920</u>	<u>252.774</u>	<u>1.125.000</u>

31 Δεκεμβρίου 2009

	Σε πρώτη ζήτηση και εντός 1 μήνα €	1 μήνα μέχρι 1 χρόνο €	1-5 χρόνια €	Πέραν 5 χρόνων €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις					
Δανεισμός	-	106.563	426.252	461.233	994.048
Εμπορικά και άλλα πληρωτέα	-	137.574	-	-	137.574
Σύνολο υποχρεώσεων	-	<u>244.137</u>	<u>426.252</u>	<u>461.233</u>	<u>1.131.622</u>

(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 κεφάλαια 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 2010 και 2009 ήταν ως εξής:

	2010 €	2009 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 15)	757.699	857.398
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 13)	(31.192)	(91.040)
Καθαρός δανεισμός	<u>726.507</u>	<u>766.358</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>3.942.543</u>	<u>4.090.085</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>4.669.050</u>	<u>4.856.443</u>
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>16%</u>	<u>16%</u>

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία, με βάση τις μεθόδους εκτίμησης. Τα διάφορα επίπεδα έχουν προσδιορισθεί ως εξής:

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

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2010:

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ 11):				
- Εμπορικοί τίτλοι	1.246.482	1.000	-	1.247.482
- Χρεόγραφα	427.500	-	-	427.500
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	1.673.982	1.000	-	1.674.982

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 11):				
- 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

Unigrowth Investments Public Limited

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

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.

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

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

- Χρηματιστηριακές τιμές αγοράς ή προσφερόμενες τιμές από έμπορο για παρόμοια μέσα.
- 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 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

- **Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές**

Το Συγκρότημα δεν κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον.

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

Δεν υπήρχαν σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος.

Unigrowth Investments Public Limited

5 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2010 €	2009 €
Επαγγελματικά δικαιώματα	15.681	14.894
Αμοιβή μελών διοικητικού συμβουλίου	2.555	14.760
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	9.302	9.500
Αμοιβή ελεγκτών – τρέχον έτος	9.500	9.500
Διοικητικές και άλλες υπηρεσίες	-	9.310
Φόροι και άδειες	-	250
Έξοδα διαφήμισης και εκτυπωτικά	866	297
Δικαιώματα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	37.973	6.947
Ταχυδρομικά έξοδα	131	21
Άλλα έξοδα	9.120	18.734
Τραπεζικά δικαιώματα	36	31
Μεταφορικά έξοδα	350	1.674
Έξοδα ανακοινώσεων	6.110	593
Έξοδα συντήρησης λογισμικού	6.397	573
Ενοίκια	13.284	13.284
	<u>111.305</u>	<u>90.868</u>

Τα επαγγελματικά δικαιώματα που παρουσιάζονται πιο πάνω περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €3.163 (2009: €0) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από τους ελεγκτές του Συγκροτήματος.

6 Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά

	2010 €	2009 €
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικός δανεισμός	(22.833)	(19.003)
Καθαρό συναλλαγματικό κέρδος	6.369	1.583
	<u>(16.464)</u>	<u>(17.420)</u>

7 Χρέωση φορολογίας

	2010 €	2009 €
Τρέχουσα φορολογία:		
Αμυντική εισφορά	<u>2.578</u>	<u>8.610</u>

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

	2010 €	2009 €
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	<u>(124.918)</u>	<u>117.015</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμοσίμο ποσοστό φορολογίας ύψους 10%	(12.492)	11.702
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	23.510	-
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(15.640)	(24.042)
Επίδραση φορολογικών ζημιών	4.622	12.340
Ειδική εισφορά για την άμυνα σε πιστωτικούς τόκους/ενοίκια	2.578	8.610
Χρέωση φορολογίας	<u>2.578</u>	<u>8.610</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία είναι 10%.

Unigrowth Investments Public Limited

7 Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

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%.

8 Χρηματοοικονομικά μέσα

(α) Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

31 Δεκεμβρίου 2010

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποπνούνται σε δίκαιη αξία €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ⁽¹⁾	40.554	-	40.554
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποπνούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	1.674.982	1.674.982
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31.192	-	31.192
Σύνολο	71.746	1.674.982	1.746.728

	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις		
Δανεισμός	757.699	757.699
Εμπορικά και άλλα πληρωτέα	32.767	32.767
Σύνολο	790.466	790.466

31 Δεκεμβρίου 2009

	Δάνεια και εισπρακτέα €	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υποπνούνται σε δίκαιη αξία €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ⁽¹⁾	263.978	-	263.978
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποπνούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	1.614.199	1.614.199
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	91.040	-	91.040
Σύνολο	355.018	1.614.199	1.969.217

Unigrowth Investments Public Limited

8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

(α) Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

	Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις €	Σύνολο €
Υποχρεώσεις		
Δανεισμός	857.398	857.398
Εμπορικά και άλλα πληρωτέα	28.063	28.063
Σύνολο	885.461	885.461

- (1) 'εμπορικά και άλλα εισπρακτέα' περιλαμβάνει αναβαλλόμενο εισόδημα και άλλα εισπρακτέα
- (2) 'εμπορικά και άλλα πληρωτέα' περιλαμβάνει οφειλόμενα έξοδα, τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και αναβαλλόμενα πληρωτέα

(β) Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

	Αξιολογήσεις	2010 €	2009 €
'Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 1	29.233	253.588
'Άλλα εισπρακτέα	Ομάδα 2	11.321	10.390
		<u>40.554</u>	<u>263.978</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Βαα2 (2009:Βαα2)	17.849	73.556
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (1)	Χωρίς αξιολόγηση	13.343	17.484
		<u>31.192</u>	<u>91.040</u>
Χρεόγραφα που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	A3 (2009:A2)	427.500	427.500

Ομάδα 1 – καινούργιοι πελάτες (λιγότερο από 6 μήνες)

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

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

- (1) Το υπόλοιπο ύψους €2.666 (2009: €249) είναι με τράπεζα η οποία δραστηριοποιείται στην Κύπρο από το 1956 χωρίς ιστορικό αθέτησης πληρωμής των υποχρεώσεων της.

Το υπόλοιπο ύψους €10.677 (2009: €17.235) είναι με τράπεζα η οποία δραστηριοποιείται στη Ρουμανία από το 1996, χωρίς ιστορικό αθέτησης πληρωμής των υποχρεώσεων της.

Unigrowth Investments Public Limited

9 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.

	2010 €	2009 €
(Ζημιά)/κέρδος για το έτος (€)	<u>(127.494)</u>	<u>108.405</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>13.467.849</u>	<u>11.527.222</u>
Βασική/ο (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σέντ) (€)	<u>(0,95)</u>	<u>0,94</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.

	2010 €	2009 €
(Ζημιά)/κέρδος για το έτος (€)	<u>(127.494)</u>	<u>108.405</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>13.467.849</u>	<u>11.527.222</u>
Μετατροπή δικαιωμάτων αγοράς μετοχών*	-	<u>2.217.860</u>
Πλήρως κατανεμημένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών	<u>13.467.849</u>	<u>13.745.082</u>
Πλήρως κατανεμημένη/ο (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σέντ) (€)	<u>(0,95)</u>	<u>0,79</u>

* Ο πλήρως κατανεμημένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών θα προκύψει με την προϋπόθεση ότι θα εξασκηθούν όλα τα δικαιώματα αγοράς με βάση τους όρους που αναφέρονται στη Σημείωση 14.

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

	2010	2009
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία (€)	<u>3.942.543</u>	<u>4.090.085</u>
Αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένος στις 31 Δεκεμβρίου	<u>13.467.849</u>	<u>13.467.849</u>
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (σέντ)	<u>29,27</u>	<u>30,37</u>

Unigrowth Investments Public Limited

10 Επενδύσεις σε ακίνητα

	2010 €	2009 €
Στην αρχή/τέλος του έτους	<u>3.115.840</u>	<u>3.115.840</u>

Τα ακίνητα που βρίσκονται στην Κύπρο και Ρουμανία, επανεκτιμήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους από ανεξάρτητους, επαγγελματίες, εγκεκριμένους εκτιμητές. Η εκτιμημένη αξία δεν διαφέρει σημαντικά από το κόστος αγοράς γι' αυτό και δεν έχουν αναγνωριστεί κέρδη ή ζημιές επανεκτίμησης. Το ένα ακίνητο είναι υποθηκευμένο για τραπεζικό δανεισμό που παραχωρήθηκε στο Συγκρότημα (Σημ. 15).

Τα ποσά που παρουσιάζονται πιο κάτω αναγνωρίστηκαν στις κερδοζημιές:

	2010 €	2009 €
Εισόδημα από ενοίκια	<u>71.880</u>	<u>70.145</u>

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

	2010 Αγοραία Αξία €	2009 Αγοραία Αξία €
Μετοχικοί τίτλοι και αξιόγραφα σε εταιρείες εισηγμένες σε χρημαστήριο	1.246.482	1.145.199
Τίτλοι εταιρειών μη εισηγμένων στο Χρημαστήριο Αξιών Κύπρου	1.000	1.000
Αξιόγραφα δεσμευμένα (Σημ. 15)	427.500	468.000
Σύνολο επενδύσεων	<u>1.674.982</u>	<u>1.614.199</u>

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

Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρημαστήριο Αξιών Κύπρου:

	2010 €	2009 €
Τράπεζες	-	4.160
Ασφάλειες	235.000	115.293
Κατασκευές και υλικά	603.340	133.600
Τρόφιμα και ποτά	301.650	68.600
Υπεραγορές	-	6.446
	<u>1.139.990</u>	<u>328.099</u>

Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρημαστήριο Αξιών Αθηνών:

Τράπεζες	<u>66.060</u>	<u>557.900</u>
----------	---------------	----------------

Τίτλοι εισηγμένοι σε Διεθνή Χρημαστήρια:

Τράπεζες	50.442	115.832
Τρόφιμα και ποτά	-	67.788
Καταναλωτικά αγαθά	-	75.580
	<u>50.442</u>	<u>259.200</u>

Unigrowth Investments Public Limited

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

Τίτλοι μη εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο:

	2010 €	2009 €
Επενδυτικές	1.000	1.000
Δεσμευμένα χρεόγραφα:		
Τράπεζες	427.500	468.000
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	1.674.982	1.614.199

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.

Αλλαγές στις δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και αναλύονται ως εξής:

	2010 €	2009 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων – προς εμπορία		
Κέρδη δίκαιης αξίας	5.650	89.780
Ζημιές δίκαιης αξίας	(202.060)	-
	(196.410)	89.780

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 2010 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €1.000 στις 31 Δεκεμβρίου 2010 (2009: €1.000). 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 €100.786 (2009: €22.637) από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το οποίο περιλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Unigrowth Investments Public Limited

12 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2010 €	2009 €
Εισπρακτέα από χρηματιστές	29.233	245.502
Φ.Π.Α. εισπρακτέο	5.908	4.978
Αναβαλλόμενο εισόδημα	5.413	5.413
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 18(β))	-	8.085
	<u>40.554</u>	<u>263.978</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:

	2010 €	2009 €
Μέχρι 3 μήνες	<u>40.554</u>	<u>263.978</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.

13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2010 €	2009 €
Μετρητά στην τράπεζα	<u>31.192</u>	<u>91.040</u>

Το πραγματικό επιτόκιο για τραπεζικά υπόλοιπα ήταν 5,5% (2009: 4,25%).

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνουν:

	2010 €	2009 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>31.192</u>	<u>91.040</u>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2010 €	2009 €
Ευρώ-νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	30.529	89.453
Ρουμάνικα Λέι	663	1.587
	<u>31.192</u>	<u>91.040</u>

Unigrowth Investments Public Limited

14 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	2010			2009		
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €
Εγκεκριμένο Μετοχές των €0,17 καθεμιά	500 000 000	85.000.000		500 000 000	85.000.000	
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου την 1 Ιανουαρίου	13.467.849	2.289.534	110.893	11 249 889	1.912.498	-
Εξάσκηση δικαιωμάτων αγοράς μετοχών	-	-	-	2 217 860	377.036	110.893
Στις 31 Δεκεμβρίου	13 467 849	2.289.534	110.893	13 467 849	2.289.534	110.893

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, παραχωρήθηκε ένα ΔΑΜ 2010/2012 δωρεάν (σύνολο 2.217.860) 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. Κανένα Δικαίωμα Αγοράς Μετοχών δεν εξασκήθηκε κατά το 2010.

Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

15 Δανεισμός

	2010 €	2009 €
Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	119.205	83.788
Μη βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	638.494	773.610
Σύνολο δανεισμού	757.699	857.398
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού		
Από 1 μέχρι 2 έτη	119.205	83.788
Από 2 μέχρι 5 έτη	476.820	335.152
Μετά από 5 έτη	161.674	354.670
	757.699	773.610

Unigrowth Investments Public Limited

15 Δανεισμός (συνέχεια)

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. 10)
- (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. 11)).

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% + τρίμηνο Euribor (2009: 2% + τρίμηνο Euribor).

16 Εμπορικά και άλλα πληρωτέα

	2010 €	2009 €
Οφειλόμενα έξοδα	22.545	20.383
Άλλα πληρωτέα	10.222	7.680
Αμυντική εισφορά μετόχων οφειλόμενη επί της λογιζόμενης διανομής μερίσματος	129.559	109.511
	<u>162.326</u>	<u>137.574</u>

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

17 Κύριες ενοποιημένες θυγατρικές

Εταιρεία	Ελεγχόμενο από το Συγκρότημα %		Έδρα	Κύρια δραστηριότητα
	2010	2009		
Unigrowth Investitii SRL	100%	100%	Ρουμανία	Ακίνητη περιουσία

Unigrowth Investments Public Limited

18 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:

	2010 €	2009 €
Δικαιώματα	<u>2.555</u>	<u>14.760</u>

(β) Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

	2010 €	2009 €
S.B. Unigrowth Limited	<u>-</u>	<u>8.085</u>

Τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες δεν έφεραν τόκο και αποπληρώθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

19 Ανάλυση κατά τομέα

Το Συγκρότημα στο σύνολο 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 κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και τον ισολογισμό.

Ανάλυση κατά γεωγραφική περιοχή

Έτος 2010:

	Κύπρος €	Ελλάδα €	Άλλες Χώρες €	Σύνολο €
Εισοδήματος				
Πιστωτικά μερίσματα	98.735	-	2.051	100.786
Πιστωτικοί τόκοι	26.584	-	13	26.597
Ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(200.093)	(36.327)	40.010	(196.410)
Ενοίκια εισπρακτέα	71.880	-	-	71.880
	<u>(2.894)</u>	<u>(36.327)</u>	<u>42.074</u>	<u>2.853</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	<u>1.348.827</u>	<u>-</u>	<u>1.767.013</u>	<u>3.115.840</u>

Unigrowth Investments Public Limited

19 Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Ανάλυση κατά γεωγραφική περιοχή (συνέχεια)

Έτος 2009:

	Κύπρος	Ελλάδα	Άλλες Χώρες	Σύνολο
	€	€	€	€
Εισοδήματος				
Πιστωτικά μερίσματα	22.637	-	-	22.637
Πιστωτικοί τόκοι	42.416	-	48	42.464
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	64.893	2.837	22.050	89.780
Ενοίκια εισπρακτέα	70.145	-	-	70.145
Άλλα έσοδα	277	-	-	277
	<u>200.368</u>	<u>2.837</u>	<u>22.098</u>	<u>225.303</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	<u>1.008.827</u>	<u>-</u>	<u>2.107.013</u>	<u>3.115.840</u>

20 Δεσμεύσεις

- (i) **Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις – όπου το Συγκρότημα είναι ο μισθωτής**
Το Συγκρότημα ενοικιάζει γραφεία σύμφωνα με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν ποικίλους όρους, πρόνοιες αναπροσαρμογής τιμήματος και δικαιώματα ανανέωσης.
Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	2010	2009
	€	€
Μέχρι 1 έτος	6.290	5.990
Από 1 μέχρι 5 έτη	8.283	14.573
	<u>14.573</u>	<u>20.563</u>

- (ii) **Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις – όπου το Συγκρότημα είναι ο εκμισθωτής**
Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών ενοικίων που είναι εισπρακτέα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	2010	2009
	€	€
Μέχρι 1 έτος	13.532	13.430
Από 1 μέχρι 5 έτη	2.706	16.136
	<u>16.238</u>	<u>29.566</u>

21 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.