

Demetra Holdings Plc
Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
και του Συγκροτήματος
στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης	2 - 8
Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης	9 - 18
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για την ετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων	19
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	20 - 27
<i>Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις:</i>	
Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	28
Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	29
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια	30
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	31
Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων Ιθύνουσας Εταιρείας	32
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας	33
Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας	34
Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας	35
Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος	36 - 109
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις	110

Demetra Holdings Plc

Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Γεώργιος Κουρρής

(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος)
(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος)
(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος - Διορίστηκε στις 13
Ιουνίου 2019)
(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
(Διευθύνων Σύμβουλος)

Βαρνάβας Ειρήναρχος
Δημήτριος Φιλιππίδης
Δρ. Νίκος Μιχαηλός

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Δρ. Νίκος Μιχαηλός

ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

Λεωφόρος Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος
2112, Αγλαντζιά, Λευκωσία
Κύπρος

ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ
Γεωργιάδης & Πελίδης ΔΕΠΕ

ΤΡΑΠΕΖΙΤΕΣ

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία
Τράπεζα Eurobank Ergasias
Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία
Τράπεζα Πειραιώς
Emirates NBD

ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Jean Nouvel Tower
Λεωφόρος Στασίνου 6
TK 21656
1511 Λευκωσία, Κύπρος

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc (πρώην Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ) (η "Εταιρεία") υποβάλλει στα μέλη την έκθεση διαχείρισης και ενοποιημένη έκθεση διαχείρισής του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων της ("το Συγκρότημα") και τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη και επιδόσεις των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η συμμετοχή της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ ("Ελληνική Τράπεζα") αυξήθηκε από 10,05%, που ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2018, στο 21,01%. Μετά την εξέλιξη αυτή, η Διεύθυνση της Εταιρείας, αφού εξέτασε τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, αποφάσισε ότι το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή στην Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 28 Αυγούστου 2019. Έκτοτε η συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα λογιστικοποιείται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η λογιστικοποίηση της συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης είχε σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος καθότι αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, ως αποτέλεσμα του εν λόγω λογιστικού χειρισμού, συνολικά κέρδη από τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €123,89 εκατομμυρίων.

Ως αποτέλεσμα και των πιο πάνω, κατά τη διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €134,33 εκατομμυρίων (67,17 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €5,98 εκατομμυρίων (2,99 σεντ ανά μετοχή) το 2018. Ως εκ τούτου, η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 61,88 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2018 σε 128,83 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2019¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 108,2%.

Συγκεκριμένα, οι μετοχικοί τίτλοι του Συγκροτήματος στην Κύπρο και στο εξωτερικό κατέγραψαν κέρδος ύψους €10,41 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €5,58 εκατομμυρίων το 2018. Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος από μερίσματα σημείωσαν αύξηση ύψους 41,7% και ανήλθαν στις €701 χιλιάδες σε σύγκριση με €495 χιλιάδες το 2018. Τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στις €234 χιλιάδες, σε σχέση με €319 χιλιάδες το 2018, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 26,7%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη σημαντική μείωση των επιτοκίων.

Τα ακίνητα του Συγκροτήματος κατέγραψαν επίσης κέρδος που ανήλθε στα €1,84 εκατομμύρια σε σχέση με κέρδος ύψους €1,09 εκατομμυρίων το 2018. Το κέρδος του έτους προκύπτει από έσοδα από ενοίκια ύψους €1,19 εκατομμυρίων και από κέρδος από πώληση και από επανεκτίμηση των αξιών των ακινήτων του Συγκροτήματος ύψους €651 χιλιάδων.

Τα λειτουργικά έξοδα κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 32,6% και ανήλθαν στα €1,99 εκατομμύρια. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε μη συνήθη έξοδα και αφορούν τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν επίσης αύξηση και ανήλθαν στις €290 χιλιάδες σε σχέση με €127 χιλιάδες το 2018. Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη συμφωνιών για παροχή χρηματοδοτικών διευκολύνσεων κατά τη διάρκεια του έτους και συμπεριλαμβάνουν τόκους δανείων ύψους €255 χιλιάδων.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €273 χιλιάδων και πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €14 χιλιάδων.

Όπως αναφέρεται πιο πάνω, τα συνολικά κέρδη που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, ανήλθαν σε €123,89 εκατομμύρια. Συγκεκριμένα, η λογιστικοποίηση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα ως επένδυση που αναγνωρίζεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του έτους ύψους €119,85 εκατομμυρίων. Πέραν τούτου, αναγνωρίστηκε το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €4,04 εκατομμυρίων.

¹ Η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2019: €257.668.057, 31 Δεκεμβρίου 2018: €123.768.481, όπως παρουσιάζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).

Εξέλιξη και επιδόσεις των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €8 χιλιάδων (2018: κέρδος €414 χιλιάδες) που προήλθε από πρόβλεψη (2018: αντιστροφή πρόβλεψης) για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Η Εταιρεία κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €134,44 εκατομμυρίων, σε σχέση με κέρδος ύψους €5,67 εκατομμυρίων το 2018. Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, το κέρδος προκύπτει κυρίως από τη συμμετοχή της Εταιρείας στην Ελληνική Τράπεζα, η οποία, από τις 28 Αυγούστου 2019, λογιστικοποιείται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 61,76 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2018 σε 128,76 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2019², σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 108,5%.

Συγκεκριμένα, οι μετοχικοί τίτλοι της Εταιρείας στην Κύπρο και στο εξωτερικό κατέγραψαν κέρδος ύψους €10,41 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €5,58 εκατομμυρίων το 2018. Στο κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ύψους €10,46 εκατομμυρίων (2018: €5,85 εκατομμυρίων) συμπεριλαμβάνεται, εκτός από το πιο πάνω ποσό, κέρδος ύψους €44 χιλιάδων (2018: €273 χιλιάδων) που προκύπτει από αλλαγές στην εύλογη αξία δανείων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία παραχωρήθηκαν σε εξαρτημένες εταιρείες. Τα εισοδήματα της Εταιρείας από μερίσματα σημείωσαν αύξηση ύψους 27,9% και ανήλθαν στις €1.143 χιλιάδες σε σύγκριση με €894 χιλιάδες το 2018. Τα έσοδα από τόκους και τα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους ανήλθαν στις €266 χιλιάδες, σε σχέση με €354 χιλιάδες το 2018, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 24,9%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη σημαντική μείωση των επιτοκίων.

Τα ακίνητα της Εταιρείας κατέγραψαν επίσης κέρδος που ανήλθε στις €152 χιλιάδες σε σχέση με κέρδος ύψους €8 χιλιάδων το 2018. Το κέρδος του έτους προκύπτει από έσοδα από ενοίκια ύψους €78 χιλιάδων και από κέρδος από πώληση και από επανεκτίμηση των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας ύψους €74 χιλιάδων.

Τα λειτουργικά έξοδα σημείωσαν αύξηση ύψους 37,0% και ανήλθαν στα €1,73 εκατομμύρια. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε μη συνήθη έξοδα και αφορούν τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν επίσης αύξηση και ανήλθαν στις €297 χιλιάδες σε σχέση με €125 χιλιάδες το 2018. Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη συμφωνιών για παροχή χρηματοδοτικών διευκολύνσεων κατά τη διάρκεια του έτους και συμπεριλαμβάνουν τόκους δανείων ύψους €255 χιλιάδων. Η αντιστροφή απομείωσης επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €282 χιλιάδων (2018: απομείωση €251 χιλιάδων) προκύπτει λόγω της αύξησης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών (2018: λόγω της μείωσης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών).

Στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €273 χιλιάδων και πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €14 χιλιάδων.

Τα συνολικά κέρδη που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της Εταιρείας από τη συμμετοχή της στην Ελληνική Τράπεζα, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, ανήλθαν σε €123,89 εκατομμύρια. Συγκεκριμένα, η λογιστικοποίηση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα ως επένδυση που αναγνωρίζεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του έτους ύψους €119,85 εκατομμυρίων. Πέραν τούτου, αναγνωρίστηκε το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στην Εταιρεία από τη συμμετοχή της στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €4,04 εκατομμυρίων.

Τέλος, στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €8 χιλιάδων (2018: κέρδος €414 χιλιάδες) που προήλθε από πρόβλεψη (2018: αντιστροφή πρόβλεψης) για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

² Η καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2019: €257.523.550, 31 Δεκεμβρίου 2018: €123.513.707, όπως παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).

Demetra Holdings Plc

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Εξέλιξη και επιδόσεις των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ανέρχονταν σε €271.166.859 και €271.171.723 αντίστοιχα (2018: €126.831.432 και €126.428.033 αντίστοιχα).

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς: α) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, β) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων και γ) συμμετοχές σε άλλα έργα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος αποτελούνταν από συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ποσοστό 80,0% (2018: 57,5%), ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων σε ποσοστό 15,2% (2018: 32,5%) και συμμετοχές σε άλλα έργα σε ποσοστό 4,8% (2018: 10,0%).

Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2018: €μηδέν).

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι για την Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι ο κίνδυνος τιμής αγοράς, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο λειτουργικός κίνδυνος, ο κίνδυνος συμμόρφωσης, ο κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, ο κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου και ο νομικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου, καθώς επίσης και οι επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία λόγω της έξαρσης της νόσου του Κορονοϊού (COVID-19), θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι κίνδυνοι αυτοί και η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείρισή τους εξηγούνται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων.

Εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Το Συγκρότημα είναι όμιλος εταιρειών και δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς: (1) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (2) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, και (3) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η συμμετοχή της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ ("Ελληνική Τράπεζα") αυξήθηκε από 10,05%, που ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2018, στο 21,01%. Μετά την εξέλιξη αυτή, η Διεύθυνση της Εταιρείας, αφού εξέτασε τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και έλαβε σχετική γνωμάτευση, αποφάσισε ότι το Συγκρότημα "ασκεί σημαντική επιρροή" στην Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 28 Αυγούστου 2019 (ως αυτή καθορίζεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς). Έκτοτε η συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα λογιστικοποιείται με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Πέραν τούτου, δεν υπήρξαν άλλες σημαντικές αλλαγές στη δομή και στις κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Η δομή του Συγκροτήματος περιγράφεται στις Σημειώσεις 19 και 20 των οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Οι χρηματαγορές και ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο το Συγκρότημα, επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Οι δυσμενείς οικονομικές εξελίξεις των προηγούμενων χρόνων στην Κύπρο επηρέασαν όλους τους τομείς της οικονομίας. Παρόλο που η Κυπριακή οικονομία βρίσκεται σε θετική πορεία ανάκαμψης, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις, κυρίως όσον αφορά την αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα και πιο συγκεκριμένα στη διαχείριση των μη-εξυπηρετούμενων δανείων. Επιπλέον, οι οικονομικές επιπτώσεις της πρόσφατης κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες λόγω της έξαρσης της νόσου του Κορονοϊού (COVID-19) δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της έξαρσης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα. Παρά ταύτα, οι επιπτώσεις της έξαρσης του COVID-19 στην παγκόσμια οικονομία και συγκεκριμένα στις χρηματαγορές, στον τραπεζικό τομέα, στην τουριστική βιομηχανία και στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα το Συγκρότημα, πιθανόν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος στο άμεσο μέλλον. Ως εκ τούτου, το Διοικητικό Συμβούλιο, κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες, δεν είναι σε θέση να διατυπώσει ασφαλή πρόβλεψη για τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος 2020, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία των χρηματιστηριακών δεικτών στην Κύπρο και στο εξωτερικό, την πορεία των κτηματαγορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει ακίνητα, καθώς επίσης και την πορεία του τραπεζικού τομέα ο οποίος επηρεάζει τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος μέσω της συμμετοχής του στην Ελληνική Τράπεζα. Το χρονικό διάστημα που θα κρατήσει η πανδημία του COVID-19 θα παίξει επίσης καθοριστικό ρόλο – περαιτέρω πληροφορίες για τον COVID-19 δίνονται στις Σημειώσεις 3, 4, 37 και 40 των οικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβλέπει οποιοσδήποτε σημαντικές αλλαγές στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος στο προβλεπόμενο μέλλον.

Δραστηριότητες στον Τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης

Δεν υπήρξαν δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης από εταιρείες του Συγκροτήματος.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε διατηρούν οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων

Δεν έγινε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων από εταιρείες του Συγκροτήματος. Τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εξηγούνται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων.

Μετοχικό κεφάλαιο

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Στις 23 Σεπτεμβρίου 2019, η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε την επέκταση του Προγράμματος Επαναγοράς Ιδίων Μετοχών, που επιτρέπει την επαναγορά από την Εταιρεία μέχρι και τον μέγιστο αριθμό μετοχών που προβλέπεται από τον Νόμο, για ένα ακόμη χρόνο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 δεν υπήρχαν επαναγορές Ιδίων Μετοχών. Επίσης δεν υπήρχαν μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης ή συστήματα συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο για τους διευθυντές και υπαλλήλους του Συγκροτήματος.

Αλλαγή Ονόματος της Εταιρείας και Τροποποίηση Ιδρυτικού Εγγράφου και Καταστατικού

Σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μελών της Εταιρείας στις 19 Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν τρία ειδικά ψηφίσματα που αφορούν την τροποποίηση του ονόματος της Εταιρείας, την τροποποίηση του Ιδρυτικού Εγγράφου και την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η αλλαγή του ονόματος της Εταιρείας από “Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ” σε “Demetra Holdings Plc” έγινε για σκοπούς εκσυγχρονισμού και εναρμόνισης του με τις τρέχουσες εργασίες της Εταιρείας ως ιθύνουσα εταιρεία. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις του Ιδρυτικού Εγγράφου και του Καταστατικού της Εταιρείας σκοπούν την εναρμόνιση και αναπροσαρμογή των σκοπών της Εταιρείας με τις εργασίες της Εταιρείας, καθώς επίσης την εναρμόνιση με τις αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο και τον εκσυγχρονισμό του Καταστατικού της Εταιρείας, τηρουμένων των σχετικών νομικών και κανονιστικών προνοιών.

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Στις 13 Ιουνίου 2019, ο κ. Γεώργιος Κουρρής διορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο ως Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος. Κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 23 Σεπτεμβρίου 2019, ο κ. Κουρρής υπέβαλε την παραίτησή του και εκλέγηκε ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά την επερχόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα Άρθρα 103 και 104 του αναθεωρημένου Καταστατικού της Εταιρείας, όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου θα αποχωρήσουν από το αξίωμά τους και θα έχουν δικαίωμα να υποβάλουν υποψηφιότητα για επανεκλογή.

Δεν υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την τρέχουσα χρήση παρέμεινε στις €3.500 ετησίως με απόφαση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης ημερομηνίας 23 Σεπτεμβρίου 2019.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, οι Σύμβουλοι εισέπραξαν το συνολικό ποσό των €30.623 (2018: €36.733) ως αμοιβή για τις υπηρεσίες τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2019, πληρώθηκε συνολικό ποσό ύψους €89.526 (2018: €97.692) στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και στους δύο Αντιπροέδρους για κάλυψη εξόδων παραστάσεων. Επίσης, ο Δρ. Νίκος Μιχαηλός, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε κατά τη διάρκεια της χρήσης μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €129.563 (2018: €123.605), μπόνους ύψους €60.000 (2018: €μηδέν), πλέον εισφορές σε Ταμείο Προνοίας ύψους €12.176 (2018: €12.085) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €6.911 (2018: €20.821). Ονομαστική ανάλυση των αμοιβών κάθε Διοικητικού Συμβούλου δίνεται στη Σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2019 πληρώθηκε ποσό ύψους €15.591 (2018: €21.723) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα συμφέροντα των Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας αναφέρονται στη συνέχεια της παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα περιγράφονται στη Σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά τη λήξη της χρήσης

Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη Σημείωση 40 των οικονομικών καταστάσεων.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη σημασία στην εφαρμογή πολιτικής, πρακτικών και διαδικασιών σωστής εταιρικής διακυβέρνησης. Εταιρική διακυβέρνηση είναι το σύνολο των διαδικασιών που ακολουθούνται για την ορθή διεύθυνση και διοίκηση ενός οργανισμού. Η εταιρική διακυβέρνηση διέπει τη σχέση μεταξύ των μετόχων, του διοικητικού συμβουλίου και της διευθυντικής ομάδας μιας εταιρείας.

Η Εταιρεία, ως εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ), υιοθετεί τις αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που καταρτίστηκε από το ΧΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με την 5^η Έκδοση (Αναθεωρημένη), και εφαρμόζει πλήρως τις διατάξεις του Κώδικα. Στις θυγατρικές εταιρείες ο Κώδικας εφαρμόζεται μέσω κεντρικών υποεπιτροπών στην ιθύνουσα εταιρεία. Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης παρατίθεται αμέσως μετά την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης και είναι επίσης διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρείας που βρίσκονται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5ος όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος και στις ιστοσελίδες της Εταιρείας και του ΧΑΚ.

Τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζονται από τις εταιρείες του Συγκροτήματος διασφαλίζουν την ομαλή τους λειτουργία και την τήρηση των εσωτερικών κανονισμών και διαδικασιών.

Η Εταιρεία, μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, υπό την εποπτεία της Επιτροπής Ελέγχου και με τη συμβολή της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων, έχει εφαρμόσει αποτελεσματικές διαδικασίες σύνταξης και ετοιμασίας των οικονομικών της καταστάσεων και της περιοδικής πληροφόρησης, όπως προνοείται από τους Νόμους και Κανονισμούς σε σχέση με τις εισηγμένες εταιρείες. Τα κύρια χαρακτηριστικά των διαδικασιών αυτών, πρόσθετα με όσα αναφέρονται πιο πάνω, έχουν ως εξής:

- Οι Οικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών του Συγκροτήματος καθώς και οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις ετοιμάζονται με ευθύνη του Οικονομικού Διευθυντή και τυγχάνουν θεώρησης από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Οι περιοδικές ανακοινώσεις της Εταιρείας καθώς και οι συναφείς επεξηγηματικές καταστάσεις καταρτίζονται από τον Οικονομικό Διευθυντή και τυγχάνουν θεώρησης από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Οι Οικονομικές Καταστάσεις και οι περιοδικές ανακοινώσεις εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο πριν τη δημοσίευσή τους.

Οι μέτοχοι που κατείχαν, άμεσα ή έμμεσα, σημαντική συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναφέρονται στη συνέχεια της παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι διαιρεμένο σε συνήθεις μετοχές με ίδια και ίσα δικαιώματα. Δεν υπάρχουν εκδομένες μετοχές με ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή ψήφου ή περιορισμοί στη μεταβίβαση τίτλων. Οποιαδήποτε τροποποίηση ή προσθήκη στο Καταστατικό της Εταιρείας είναι έγκυρη με ειδικό ψήφισμα της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι κανονισμοί που διέπουν τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και τον διορισμό και αντικατάσταση των μελών του παρουσιάζονται στο Μέρος Β.1. της Ετήσιας Έκθεσης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας επίσης παρουσιάζονται στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Αναγνωρίζονται τα οφέλη από την πολυμορφία στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα πρέπει να αποτελείται από μέλη με υψηλή ακαδημαϊκή κατάρτιση και επιτυχημένο επαγγελματικό ιστορικό συνεκτιμώντας ότι η πείρα αποτελεί σημαντικό στοιχείο της αντίληψης και της ευθυκρισίας. Συνυπάρχει η ανάγκη πολυμορφίας στην κατάρτιση και στην ειδικότητα των διοικητικών συμβούλων που να καλύπτει καλύτερα τις απαιτήσεις των τομέων δραστηριότητας της Εταιρείας. Στην προσμέτρηση των κριτηρίων αυτών δεν θα πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ των φύλων.

Η πολιτική πολυμορφίας εφαρμόζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τον διορισμό διοικητικών συμβούλων ύστερα από εισηγήσεις της Επιτροπής Διορισμών. Η Επιτροπή Διορισμών εξετάζει τον αριθμό και τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και εισηγείται τυχόν αλλαγές που κρίνονται απαραίτητες. Η τελική απόφαση επιλογής λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υπόκειται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση περίοδο κρίνεται συμβατή με την αναφερόμενη πολιτική και παρουσιάζεται στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Demetra Holdings Plc

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

Τα ποσοστά συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατείχαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και στις 15 Ιουνίου 2020 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, άμεσα ή έμμεσα, είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2019 %	15 Ιουνίου 2020 %
Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής	0,000	0,000
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	0,000	0,000
Γεώργιος Κουρρής	0,000	0,000
Δημήτριος Φιλιππίδης	0,000	0,000
Βαρνάβας Ειρήναρχος (Σημ.)	15,269	15,269
Δρ. Νίκος Μιχαηλός	0,000	0,000

Σημ.: Η έμμεση συμμετοχή του κ. Βαρνάβα Ειρήναρχου που ανέρχεται στο 15,269% προκύπτει από τη συμμετοχή της εταιρείας Logicom Services Limited η οποία κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 το 29,62% (15 Ιουνίου 2020: 29,62%) του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κυριότεροι μέτοχοι

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και στις 15 Ιουνίου 2020, οι πιο κάτω μέτοχοι κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας, με τα ακόλουθα ποσοστά συμμετοχής:

	31 Δεκεμβρίου 2019 %	15 Ιουνίου 2020 %
Logicom Services Limited	29,62	29,62
7Q Invest Ltd/ Multi Opportunities	5,83	5,98

Ελεγκτές

Οι ελεγκτές Ernst & Young Cyprus Limited, εξεδήλωσαν την επιθυμία να συνεχίσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους και ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής
Πρόεδρος

Λευκωσία, 22 Ιουνίου 2020

ΜΕΡΟΣ Α

Η Demetra Holdings Plc δίνει ιδιαίτερη σημασία στην εφαρμογή πολιτικής, πρακτικών και διαδικασιών σωστής εταιρικής διακυβέρνησης. Εταιρική διακυβέρνηση είναι το σύνολο των διαδικασιών και συστημάτων που ακολουθούνται για την ορθή διεύθυνση και διοίκηση ενός οργανισμού. Η εταιρική διακυβέρνηση διέπει τη σχέση μεταξύ των μετόχων, των διοικητικών συμβούλων και της διευθυντικής ομάδας μιας εταιρείας.

Η Demetra Holdings Plc, ως εταιρεία εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ), υιοθετεί τις αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ο "Κώδικας" ή "ΚΕΔ") που καταρτίστηκε από το ΧΑΚ και εφαρμόζει πλήρως τις διατάξεις του Κώδικα.

ΜΕΡΟΣ Β

Κατά το έτος 2019, η Εταιρεία έχει τηρήσει όλες τις διατάξεις του Κώδικα. Στις θυγατρικές εταιρείες ο Κώδικας εφαρμόζεται μέσω κεντρικών υποεπιτροπών στην ιθύνουσα εταιρεία.

B.1. Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο ("ΔΣ") στις 31 Δεκεμβρίου 2019 απαρτίζεται από τον Πρόεδρο, και πέντε Διοικητικούς Συμβούλους. Από τους έξι Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας οι τέσσερις θεωρούνται ανεξάρτητοι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κώδικα. Πέντε Διοικητικοί Σύμβουλοι της Εταιρείας είναι μη εκτελεστικοί και ένας είναι εκτελεστικός. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του 2019 ήταν:

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής Δρ. Νέαρχος Ιωάννου Γεώργιος Κουρρής	(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος - Ανεξάρτητος) (Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος - Ανεξάρτητος ¹) (Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος - Ανεξάρτητος - Διορίστηκε στις 13 Ιουνίου 2019)
Βαρνάβας Ειρήναρχος Δημήτριος Φιλιππίδης Δρ. Νίκος Μιχαηλάς	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος ²) (Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Ανεξάρτητος) (Διευθύνων Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος)

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει διορίσει τον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Ανώτερο Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Διοικητικό Σύμβουλο και έχει γίνει η σχετική ανακοίνωση στο ΧΑΚ. Ο Ανώτερος Μη Εκτελεστικός Ανεξάρτητος Διοικητικός Σύμβουλος είναι διαθέσιμος να ακούει τις ανησυχίες των μετόχων των οποίων το πρόβλημά τους δεν έχει λυθεί διά μέσου των κανονικών καναλιών επικοινωνίας.

Χρέη Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή της Εταιρείας εκτελεί ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας Δρ. Νίκος Μιχαηλάς. Ο Δρ. Μιχαηλάς κατέχει θέση στο ΔΣ της Εταιρείας. Το ΔΣ έχει εκχωρήσει τις ακόλουθες εξουσίες του στον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή:

- Τη διαχείριση των καθημερινών, συνήθων εργασιών της Εταιρείας.
- Την υλοποίηση των αποφάσεων του ΔΣ.
- Την οργάνωση των εργασιών της Εταιρείας για επίτευξη των στόχων που θέτει το ΔΣ.

¹ Ο Δρ. Ιωάννου συμπλήρωσε πέραν των εννέα ετών υπηρεσίας στο ΔΣ και σύμφωνα με τη διάταξη Α.2.3.(η) του Κώδικα θα έπρεπε έκτοτε να θεωρείται μη Ανεξάρτητος. Το ΔΣ ωστόσο έχει την άποψη ότι η προσωπικότητά του και η επιστημονική του γνώση και η επαγγελματική του πείρα και ιστορία αφενός και η αποδεδειγμένη αντικειμενικότητα και αμεροληψία στην άσκηση των καθηκόντων του ως Διοικητικός Σύμβουλος της Εταιρείας αφετέρου, καθώς επίσης και η απουσία διασύνδεσης συμφερόντων με τη Διεύθυνση ή τους Κύριους Μετόχους και οποιουδήποτε άμεσου ή έμμεσου συγκρουόμενου συμφέροντός του με τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της, αποτελούν βεβαιωτικά και εχέγγυα μη επηρεασμού της ανεξαρτησίας του. Για τους λόγους αυτούς το ΔΣ της Εταιρείας τον καταλέγει στους Ανεξαρτήτους Διοικητικούς Συμβούλους.

² Με βάση την πρόνοια Α.2.3. του Κώδικα, ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος ως Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Logicom Public Ltd, η οποία κατέχει άμεσα και έμμεσα (διά μέσω της θυγατρικής της - Logicom Services Ltd) το 29,62% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, θεωρείται μη ανεξάρτητος. Επιπρόσθετα, ο κ. Ειρήναρχος έχει σημαντικούς δεσμούς (cross-directorships) με τον Δρ. Νίκο Μιχαηλά. Ο κ. Ειρήναρχος είναι εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος της εταιρείας Logicom Public Ltd όπου ο Δρ. Μιχαηλάς είναι μη εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Κατά το 2019, το ΔΣ συνεδρίασε 21 φορές. Το ΔΣ έχει επίσημο πρόγραμμα θεμάτων, αποφάσεις επί των οποίων μπορούν να λαμβάνονται μόνο από αυτό. Διάφορα θέματα δύναται να παραπεμφθούν σε ειδικές επιτροπές του ΔΣ, οι οποίες υποβάλλουν τις εισηγήσεις τους στο ΔΣ για τη λήψη σχετικών αποφάσεων.

Ο Γραμματέας της Εταιρείας έχει την ευθύνη να παρέχει έγκαιρη, έγκυρη και ολοκληρωμένη πληροφόρηση στο ΔΣ και ο Πρόεδρος του ΔΣ έχει την ευθύνη να διασφαλίζει ότι όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι κατάλληλα ενημερωμένα για τα θέματα που εγείρονται στις εκάστοτε συνεδριάσεις.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι έχουν πρόσβαση στις συμβουλές και στις υπηρεσίες του Γραμματέα της Εταιρείας, ο οποίος έχει ευθύνη να διασφαλίζει ότι οι διαδικασίες του ΔΣ ακολουθούνται και ότι υπάρχει συμμόρφωση με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Αναφορικά με την αρχή Α.2.5 του ΚΕΔ υπάρχει σαφής διαχωρισμός των θέσεων του Προέδρου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή. Διευκρινίζεται ότι ο Πρόεδρος της Εταιρείας κ. Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής δεν είναι εκτελεστικός. Καθήκοντα Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή εκτελεί ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας Δρ. Νίκος Μιχαηλάς.

Δεν υπάρχει ιδιαίτερο πρόγραμμα επιμόρφωσης των Διοικητικών Συμβούλων αναφορικά με τις νομοθεσίες για το Χρηματιστήριο και τις Εταιρείες. Γίνεται ωστόσο ενημέρωση τόσο για τις βασικές πρόνοιες που διέπουν την ιδιότητα και τη λειτουργία των διοικητικών συμβούλων δημοσίων εταιρειών όσο και για τις από καιρού σε καιρό σχετικές τροποποιήσεις.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι ασκούν ανεξάρτητη και αμερόληπτη κρίση κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους και λαμβάνουν, εάν κρίνουν ότι υπάρχει ανάγκη, ανεξάρτητες επαγγελματικές συμβουλές με έξοδα της Εταιρείας.

Το ΔΣ λειτουργεί με βάση την αρχή της συλλογικής ευθύνης και καμία κατηγορία μελών του δεν διαφοροποιείται ως προς την ευθύνη από κάποια άλλη.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι καταβάλλουν κάθε προσπάθεια για να αφιερώνουν τον απαραίτητο χρόνο και προσοχή στην εκτέλεση των καθηκόντων τους και προσπαθούν να περιορίζουν τον αριθμό των συμμετοχών τους σε διοικητικά συμβούλια άλλων δημοσίων εταιρειών, σε τέτοιο βαθμό που να τους επιτρέπει την άσκηση των καθηκόντων τους με την ανάλογη επίδοση. Από τους έξι Διοικητικούς Συμβούλους, ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου και ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος συμμετέχουν σε διοικητικά συμβούλια άλλων δημοσίων εταιρειών ως εξής: ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς στην εταιρεία Logicom Public Limited, ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου στην εταιρεία Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd και ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος στην εταιρεία Logicom Public Limited. Ο κ. Γεώργιος Κουρρής είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Astrobank Limited όπως επίσης και μέλος των διοικητικών συμβουλίων οικογενειακών εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης ασφαλιστικής εταιρείας γενικού κλάδου. Είναι επίσης εκλεγμένο μέλος του Συμβουλίου του Institute of Chartered Accountants in England and Wales.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι υπόκεινται σε εκλογή από τους μετόχους στην πρώτη Ετήσια Γενική Συνέλευση Μετόχων που ακολουθεί τον διορισμό τους. Σύμφωνα με τα Άρθρα 103 και 104 του αναθεωρημένου Καταστατικού της Εταιρείας σε κάθε Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μελών όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αποχωρούν από το αξίωμά τους και έχουν δικαίωμα να υποβάλουν υποψηφιότητα για επανεκλογή. Τα ονόματα των Διοικητικών Συμβούλων που υποβάλλονται για διορισμό ή επανεκλογή συνοδεύονται από επαρκή βιογραφικά σημειώματα.

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 23 Σεπτεμβρίου 2019, σύμφωνα με τις πρόνοιες του καταστατικού της Εταιρείας, υπέβαλαν την παραίτησή τους και επανεκλέγηκαν ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου και ο κ. Δημήτρης Φιλιππίδης. Ο κ. Γεώργιος Κουρρής διορίστηκε στις 13 Ιουνίου 2019 από το ΔΣ της Εταιρείας και επανεξελέγη στο ΔΣ κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση στις 23 Σεπτεμβρίου 2019. Το ΔΣ αποτελούν οι κκ. Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Γεώργιος Κουρρής, Δημήτριος Φιλιππίδης, Βαρνάβας Ειρήναρχος και Δρ. Νίκος Μιχαηλάς.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής: Γεννήθηκε το 1945. Αποφοίτησε από το Ελληνικό Γυμνάσιο Αμμοχώστου. Κατέχει πτυχίο Νομικής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μεταπτυχιακό δίπλωμα από το UCL του Πανεπιστημίου του Λονδίνου στο Ναυτικό Δίκαιο. Ασκεί δικηγορία στην Κύπρο από το 1970. Συνιδρυτής εταίρος της Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ, Εταιρείας Δικηγόρων, η οποία διαδέχθηκε το ομώνυμο δικηγορικό γραφείο, που ιδρύθηκε το 1973. Είναι μέλος του Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου και του International Bar Association. Ασχολείται κυρίως με εταιρικό, εμπορικό και ναυτικό δίκαιο, διεθνείς συναλλαγές, κοινοπραξίες, εξαγορές και επενδύσεις, διεθνή φορολογικό σχεδιασμό και με σχετικές δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες.

Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου γεννήθηκε στη Λεμεσό το 1958. Σπούδασε Πολιτική Οικονομία στο ελεύθερο Πανεπιστήμιο του Δυτικού Βερολίνου, όπου και εργάστηκε μετά τις σπουδές του σαν λέκτορας στο Ινστιτούτο Κοινωνιολογίας. Κατέχει διδακτορικό τίτλο και από το 1984-1990 εργάστηκε στην Dresdner Bank AG στη Γερμανία. Στη συνέχεια εργάστηκε στην Τράπεζα Κύπρου μέχρι το 2006. Από τον Νοέμβριο του 2006 διετέλεσε Γενικός Διευθυντής του Συνεργατικού Ταμειωτηρίου Λεμεσού και από τον Φεβρουάριο του 2017 μέχρι και τον Αύγουστο του 2018 διετέλεσε Διευθυντής της Διεύθυνσης Διεθνών Εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Διετέλεσε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας από τον Μάρτιο του 2009 μέχρι τον Οκτώβριο του 2013 και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Συνεργατικής Εταιρείας Μηχανογράφησης από τον Μάιο του 2007 μέχρι τον Ιούλιο του 2014. Από τον Σεπτέμβριο του 2009 είναι Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Demetra Holdings Plc και από το 2019 συμμετέχει στο Διοικητικό Συμβούλιο της Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd. Επιπρόσθετα, ασχολείται με τη συγγραφή βιβλίων και θεατρικών έργων.

Γεώργιος Κουρής: Ο κ. Γεώργιος Κουρής κατέχει πτυχίο Bachelor of Science in Computer Science and Accounting από το University of Manchester. Εργάστηκε στη Peat, Marwick, Mitchell & Co στο Λονδίνο και έγινε μέλος του Institute of Chartered Accountants in England and Wales το 1983. Από το 1983 εργάστηκε στην Κύπρο στη Whinney, Murray & Co και από το 1989 στην Ernst & Young. Από το 1987 έγινε συνεταιίρος με ειδικότητα στο τραπεζικό και χρηματοδοτικό τομέα. Το 1999 εξελέγη Διευθύνων Συνεταιίρος της Ernst & Young Κύπρου, θέση την οποία κατείχε μέχρι το 2012 που αποχώρησε από την Ernst & Young. Είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Astrobank Limited όπως επίσης και μέλος των διοικητικών συμβουλίων οικογενειακών εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης ασφαλιστικής εταιρείας γενικού κλάδου. Είναι επίσης εκλεγμένο μέλος του Συμβουλίου του Institute of Chartered Accountants in England and Wales και ο πρώτος πρώην Πρόεδρος του Κυπριο-Βρετανικού Εμπορικού Συνδέσμου. Είναι μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου.

Δημήτριος Φιλιππίδης: Ο κ. Δημήτριος Φιλιππίδης σπούδασε Ηλεκτρολόγος Μηχανικός στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο με μεταπτυχιακούς τίτλους στον τομέα Διαχείρισης Έργων από το Πανεπιστήμιο UCL του Λονδίνου και στον τομέα Χρηματοδότησης Επενδυτικών Έργων Μεγάλης Κλίμακας (Project Finance) από το Πανεπιστήμιο του Middlesex. Απόκτησε το πιστοποιητικό του Εγκεκριμένου Λογιστή (Associate Chartered Accountant) με την Deloitte Ηνωμένου Βασιλείου, όπου εργάστηκε σαν σύμβουλος στον τομέα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στο Λονδίνο. Στη συνέχεια, εργάστηκε στον όμιλο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής Renaissance Capital, ως υπεύθυνος διαχείρισης έργων του ομίλου με παράλληλο ρόλο στην ανάπτυξη των χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων του ομίλου στην Κύπρο και στη Μέση Ανατολή. Τον Ιούνιο του 2014, ανέλαβε καθήκοντα Διευθυντή του Γραφείου του Προέδρου της Επιτροπείας της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας και μετέπειτα τον Μάρτιο του 2016 διορίστηκε Διευθυντής Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Το 2018 διορίστηκε Director της εταιρείας Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd, στον τομέα διαχείρισης ακινήτων και επενδύσεων.

Βαρνάβας Ειρήναρχος: Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος γεννήθηκε στον Αγρό το 1958. Φοίτησε στο Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης και έλαβε δίπλωμα στη Διεύθυνση Επιχειρήσεων. Ακολούθως παρακολούθησε μεταπτυχιακά στο ίδιο Πανεπιστήμιο στον κλάδο των Ηλεκτρονικών Υπολογιστών. Η επαγγελματική του σταδιοδρομία άρχισε το 1983 με διευθυντική και στη συνέχεια με μετοχική συμμετοχή σε εταιρεία πώλησης προϊόντων πληροφορικής. Συνίδρυσε το 1986 την εταιρεία Logicom Limited που μέχρι το 1992 ασχολείτο αποκλειστικά με την εκπαίδευση στους ηλεκτρονικούς υπολογιστές. Το 1992 απέκτησε εξ' ολοκλήρου το μετοχικό κεφάλαιο και τον πλήρη έλεγχο της εταιρείας, τις δραστηριότητες της οποίας οδήγησε στο χώρο διανομής προϊόντων πληροφορικής και το 1995 δημιούργησε επιχείρηση κατασκευής ηλεκτρονικών υπολογιστών. Αφ' ότου η Εταιρεία κατέστη δημόσια το 1999, κατέχει τη θέση του Αντιπροέδρου και Διευθύνοντα Διοικητικού Συμβούλου.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Δρ. Νίκος Μιχαηλάς: Ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς αποφοίτησε από το Πανεπιστήμιο του Nottingham (BSc Industrial Economics with Accounting) και από το Manchester Business School αποκτώντας διδακτορικό στα χρηματοοικονομικά (Ph.D. Financial Economics). Από το 1997 μέχρι το 2000 διατέλεσε καθηγητής-ερευνητής στα χρηματοοικονομικά στο Manchester Business School. Από το 2000 μέχρι το 2005 εργάστηκε στην Λευκόνοικο Χρηματιστηριακή Λτδ σαν Διευθυντής Υπηρεσιών. Από τον Οκτώβριο του 2005 εργάζεται στην εταιρεία Demetra Holdings Plc ως Διευθύνων Σύμβουλος. Συμμετέχει σε διάφορα διοικητικά συμβούλια δημοσίων και ιδιωτικών εταιρειών.

Επιτροπή Διορισμών

Κατά το 2019, η Επιτροπή Διορισμών συνεδρίασε 2 φορές. Η Επιτροπή Διορισμών εξετάζει τον αριθμό και τη σύνθεση του ΔΣ και εισηγείται τυχόν αλλαγές που κρίνονται απαραίτητες. Η Επιτροπή Διορισμών έχει την ευθύνη επιλογής ικανών και κατάλληλων ατόμων για τη σύνθεση του ΔΣ και των Επιτροπών. Η Επιτροπή Διορισμών υποβάλλει τις εισηγήσεις της στο ΔΣ, για τη λήψη σχετικών αποφάσεων, οι οποίες υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η Επιτροπή Διορισμών έχει επίσης την ευθύνη, σε συνεργασία με τον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή, να ανασκοπήσει το οργανόγραμμα της Εταιρείας και τις διάφορες θέσεις εργασίας με στόχο την απρόσκοπτη και αποδοτική ροή των εργασιών της Εταιρείας. Η Επιτροπή κατευθύνει την έρευνα για εύρεση προσοντούχων προσώπων για την εργοδότηση εκτελεστικών αξιωματούχων και άλλου προσωπικού της Εταιρείας. Η Επιτροπή υποβάλλει κατά καιρούς έκθεση για τις ενέργειες και τις εισηγήσεις της στο ΔΣ το οποίο έχει την τελική ευθύνη για την εργοδότηση προσωπικού της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Διορισμών απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου (μέχρι 28/6/19), Γεώργιος Κουρρής (από 28/6/19)

B.2. Επιτροπή Αμοιβών

Κατά το 2019, η Επιτροπή Αμοιβών συνεδρίασε 2 φορές. Η Επιτροπή Αμοιβών έχει τη γενική ευθύνη, που πηγάζει από τις υποχρεώσεις του ΔΣ, για έλεγχο και καθορισμό των αμοιβών των εκτελεστικών αξιωματούχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή Αμοιβών εξετάζει επίσης την αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων σε δραστηριότητες του ΔΣ και των Επιτροπών και προβαίνει σε εισηγήσεις προς το ΔΣ, το οποίο καθορίζει τις αμοιβές αυτές οι οποίες υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Για να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της, η Επιτροπή εξασφαλίζει όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και, μετά από έγκριση του ΔΣ, μπορεί να λάβει και ανεξάρτητη επαγγελματική συμβουλή. Ο πρόεδρος της Επιτροπής Αμοιβών, λόγω της μακρόχρονης πείρας του σε εταιρεία παροχής συμβουλών σε επιχειρήσεις, έχει γνώσεις και εμπειρία στον τομέα της πολιτικής αμοιβών. Κατά το υπό επισκόπηση έτος δεν κρίθηκε αναγκαίο να χρησιμοποιηθούν υπηρεσίες συμβούλου σχετικά με τα πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών. Στις περιπτώσεις που η Επιτροπή Αμοιβών χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες ενός συμβούλου με σκοπό τη λήψη πληροφοριών σχετικά με πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών, διασφαλίζεται ότι ο εν λόγω σύμβουλος δεν παρέχει παράλληλα συμβουλές στο τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού ή στους Εκτελεστικούς ή Διευθύνοντες Διοικητικούς Σύμβουλους της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αμοιβών συντάσσει την Ετήσια Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών που υποβάλλεται από το ΔΣ στους μετόχους της Εταιρείας καθώς και το μέρος της Έκθεσης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που αναφέρεται στις αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων, σύμφωνα με τις οδηγίες και τις διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Η Επιτροπή Αμοιβών απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Δρ. Νέαρχος Ιωάννου

Μέλη: Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής, Βαρνάβας Ειρήναρχος

Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου έχει γνώσεις και εμπειρία στον τομέα της πολιτικής αμοιβών.

B.3. Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών

Η πολιτική της Εταιρείας αναφορικά με τις αμοιβές των εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων και του άλλου διευθυντικού προσωπικού, συμπεριλαμβανομένου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή, συνίσταται στον συσχετισμό των αμοιβών με την ατομική επίδοση και τη γενικότερη πρόοδο της Εταιρείας. Η Πολιτική Αμοιβών της Εταιρείας καθορίζεται από το ΔΣ στη βάση των συστάσεων της Επιτροπής Αμοιβών και υπόκειται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αμοιβών έχει σαν σκοπό να υποβάλλει συστάσεις στο ΔΣ επί του πλαισίου και του ύψους των αμοιβών των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων και των εκτελεστικών αξιωματούχων και του προσωπικού της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή, αφού πρώτα λάβει υπόψη σχετικά κριτήρια και παράγοντες.

Η Επιτροπή έχει την ευθύνη ετοιμασίας της Έκθεσης Πολιτικής Αμοιβών η οποία συνοδεύει την παρούσα Έκθεση, και η οποία εγκρίνεται από το ΔΣ και υπόκειται επίσης σε έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

B.3.1. Αμοιβή Μη Εκτελεστικών Συμβούλων

Η πολιτική αμοιβών σε ότι αφορά την αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων λαμβάνει υπόψη τον χρόνο που διαθέτουν οι Σύμβουλοι για συνεδριάσεις και για τη λήψη αποφάσεων. Οι αμοιβές τους δε συνδέονται με την κερδοφορία της Εταιρείας και δεν υπάρχει οποιοδήποτε σχέδιο για παραχώρηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης.

Η ετήσια αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων εγκρίνεται από την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, και αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων που εγκρίθηκε από την Ετήσια Γενική Συνέλευση που έγινε στις 23 Σεπτεμβρίου 2019 αποτελείται από πάγιο ποσό ύψους €3.500. Το ΔΣ αποφάσισε επιπρόσθετη αμοιβή για τους μη εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους προς €150 έκαστος ανά συνεδρία των επιτροπών στην οποία παρίστανται και €250 για κάθε ημέρα που βρίσκονται σε αποστολή της Εταιρείας εκτός Κύπρου.

Η συνολική αμοιβή των μη-εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων κατά το 2019 ανήλθε στις €120.149 (2018: €134.425) και καταβλήθηκε σε αυτούς πριν από την 31^η Δεκεμβρίου 2019. Το ποσό αυτό αποτελείται από αμοιβή ύψους €15.923 (2018: €16.333) σε μη εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, ως μέλη του ΔΣ, από δικαιώματα για την παρουσία τους σε συνεδριάσεις τόσο του ΔΣ όσο και των διαφόρων επιτροπών ύψους €14.700 (2018: €20.400) και από επίδομα για έξοδα παραστάσεων ύψους €89.526 (2018: €97.692).

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2019 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.700 (2018: €3.450), Γεώργιος Κουρρής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €1.923 (2018: €μηδέν) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.100 (2018: €μηδέν), Λευτέρης Χριστοφόρου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €μηδέν (2018: €2.333) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €μηδέν (2018: €1.800), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.300 (2018: €4.950), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.600 (2018: €5.400), Δημήτριος Φιλιππίδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.000 (2018: €4.800).

Τα έξοδα παραστάσεων αναλύονται ως εξής: ποσό ύψους €36.922 (2018: €36.922) πληρώθηκε στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Άντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €42.462 (2018: €48.462) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €10.142 (2018: €μηδέν) στον κ. Γεώργιο Κουρρή ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και ποσό ύψους €μηδέν (2018: €12.308) στον κ. Λευτέρη Χριστοφόρου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2019 ανήλθε σε €89.526 (2018: €97.692).

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2019, πληρώθηκε ποσό ύψους €15.591 (2018: €21.723) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

B.3.2. Αμοιβή Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και Άλλων Στελεχών της Εταιρείας

Η πολιτική της Επιτροπής αναφορικά με τον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας συνίσταται εις:

- (α) την παροχή ικανοποιητικών αμοιβών που θα προσελκύουν και θα διατηρούν στην Εταιρεία άτομα με κατάλληλες γνώσεις και εμπειρίες.
- (β) την πληροφόρηση για αμοιβές που παρέχονται από παρόμοιες εταιρείες καθώς και για τις αμοιβές σε άλλα τμήματα και επίπεδα της Εταιρείας.
- (γ) τη σύνδεση των αμοιβών με την ικανότητα και επίδοση του ατόμου ώστε να συνάδει με τα συμφέροντα των μετόχων.
- (δ) τη θεώρηση, σε περίπτωση που οι αμοιβές περιλαμβάνουν δικαιώματα επιλογής αγοράς μετοχών, ώστε η τιμή παραχώρησης να μην είναι χαμηλότερη από τη μέση χρηματιστηριακή τιμή κλεισίματος των τελευταίων 30 συνεδριάσεων πριν από την ημερομηνία παραχώρησης. Οι αμοιβές που περιλαμβάνουν παραχώρηση δικαιωμάτων επιλογής αγοράς μετοχών υπόκεινται σε έγκριση των μετόχων σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία δεν έχει παραχωρήσει τέτοια μετοχικά δικαιώματα.

Οι υπηρεσίες του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας δεν καθορίζονται με γραπτό συμβόλαιο και συνεπώς εφαρμόζεται η διάταξη του Κώδικα περί απασχολήσεως αορίστου χρόνου.

Η αμοιβή του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής:

- (α) Ακαθάριστος Ετήσιος Μισθός. Ο ετήσιος μισθός του προσωπικού καθορίζεται από το ΔΣ μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών η οποία εξετάζει το θέμα σε ετήσια βάση.
- (β) Εισφορά Εργοδότη στο Ταμείο Προνοίας. Η Εταιρεία καταβάλλει στο Ταμείο Προνοίας ως εισφορά του εργοδότη ποσοστό 10% επί του συνόλου των ακαθάριστων απολαβών κάθε υπαλλήλου που έχει επιλέξει να είναι Μέλος.
- (γ) Άλλες εισφορές εργοδότη (κοινωνικές ασφαλίσσεις, ασφάλεια ζωής, ασφάλεια ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης κλπ.).

Ο Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, Δρ. Νίκος Μιχαηλός, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε μεικτές μισθολογικές απολαβές και ωφελήματα ύψους €208.650 (2018: €156.511).

B.4. Επιτροπή Ελέγχου

Κατά το 2019, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 7 φορές. Η Επιτροπή Ελέγχου ασχολείται με την εξέταση των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου, την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων, την επιθεώρηση των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων, όπως επίσης τον διορισμό και τον καθορισμό αμοιβής των εξωτερικών και εσωτερικών ελεγκτών, την εξέταση της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας των εξωτερικών ελεγκτών και την έγκριση μη-ελεγκτικών εργασιών τους, την εξέταση των οικονομικών καταστάσεων, την επιθεώρηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα και άλλα συναφή θέματα της αρμοδιότητάς της. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου πρέπει να έχει εμπειρία στα Λογιστικά ή/και στα Χρηματοοικονομικά.

Τα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνουν την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων (company's internal financial controls). Επιπρόσθετα περιλαμβάνουν την επιθεώρηση των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (company's internal control).

Η Επιτροπή Ελέγχου επιβλέπει τις διαδικασίες επιλογής λογιστικών αρχών (accounting policies) και λογιστικών υπολογισμών (accounting estimates) για τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, στη βάση των εισηγήσεων του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας, και βεβαιώνεται ότι υπάρχει μηχανισμός που να διασφαλίζει τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης και ανίχνευσης απάτης.

Στα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνονται επίσης τα εξής:

- i. Εξασφάλιση της λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου, του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA),
- ii. Προσδιορισμός και εξέταση του κανονισμού λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας,
- iii. Παρακολούθηση και επιθεώρηση της ορθής λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου και εξέταση των περιοδικών εκθέσεων ελέγχου του τμήματος,
- iv. Διασφάλιση της ανεξαρτησίας του εσωτερικού ελέγχου και επιπλέον προτείνει στο ΔΣ τον διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλούς του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
- v. Αξιολόγηση του επικεφαλούς του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος θα πρέπει να κατέχει επαρκή και συναφή ακαδημαϊκά ή/και επαγγελματικά προσόντα, καθώς και εργασιακή πείρα,
- vi. Συζήτηση με τον ελεγκτή για τις ουσιώδεις ελεγκτικές διαφορές που προέκυψαν κατά τη διάρκεια του ελέγχου του και οι οποίες είτε επιλύθηκαν στη συνέχεια είτε έμειναν ανεπίλυτες,
- vii. Συζήτηση με τον ελεγκτή για την έκθεσή του που αναφέρεται στις αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως δε αυτές που αφορούν τις διαδικασίες της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνέρχεται σε συνεδρίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον 4 φορές το χρόνο, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

Για το έτος 2019, οι εξωτερικοί ελεγκτές της Εταιρείας είναι οι κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd, οι οποίοι θεωρούνται ανεξάρτητοι.

Για το έτος 2019, οι κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd έχουν συμβληθεί να παρέχουν υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων σχετικά με την εξέταση των φορολογικών δηλώσεων του 2019 των κυπριακών εταιρειών του Συγκροτήματος. Επίσης έχουν συμβληθεί κατά το 2019 να παρέχουν συμβουλευτικές και άλλες φορολογικές υπηρεσίες προς την Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου έδωσε τη συγκατάθεσή της για τη σύμβαση/συνέχιση των πιο πάνω μη ελεγκτικών υπηρεσιών αφού προηγουμένως έχει εκτιμήσει δεόντως τις απειλές για την ανεξαρτησία και τις σχετικές διασφαλίσεις και αφού επιβεβαίωσε ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 3 του Άρθρου 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 όσον αφορά την άμεση ή επουσιώδη επίπτωση των υπηρεσιών αυτών, ξεχωριστά ή συνολικά, στις ελεγχόμενες οικονομικές καταστάσεις, την τεκμηρίωση της εκτίμησης της επίπτωσης και ότι οι αρχές της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας που θεσπίζονται στην οδηγία 2006/34/ΕΚ τηρούνται από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd.

Η Επιτροπή Ελέγχου επιβεβαιώνει ότι οι εξωτερικοί ελεγκτές κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd δεν παρείχαν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και ότι η αντικειμενικότητα και η ανεξαρτησία τους έχει εξασφαλιστεί. Επίσης επιβεβαιώνει ότι δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από τους κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ξεχωριστές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Η Επιτροπή Ελέγχου απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Γεώργιος Κουρρής (από 28/6/19)

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Δημήτριος Φιλιππίδης (πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου μέχρι 28/6/19)

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Γεώργιος Κουρρής, είναι εγκεκριμένος λογιστής, είναι Μέλος του Institute of Chartered Accountants in England and Wales, και έχει εμπειρία στα λογιστικά ή / και στα χρηματοοικονομικά.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

B.5. Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων

Μέχρι τον Μάρτιο του 2015, η επιθεώρηση των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων περιλαμβανόταν στα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου. Στις 23 Μαρτίου 2015, το ΔΣ αποφάσισε τη σύσταση ξεχωριστής Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων για την επίβλεψη των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων στο οποίο καταγράφονται αναλυτικά με κατηγοριοποίηση οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και η πολιτική και διαδικασία διαχείρισής τους από τη Διεύθυνση.

Κατά το 2019, η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων συνεδρίασε 4 φορές.

Η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων, η οποία αποτελείται μόνο από μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, συνεδριάζει τουλάχιστον μια φορά κάθε τρίμηνο και ο Πρόεδρος της ενημερώνει το ΔΣ.

Τα καθήκοντα της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων περιλαμβάνουν τη διαμόρφωση της στρατηγικής ανάληψης κάθε μορφής κινδύνων που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας όπως επίσης και την επιθεώρηση και επίβλεψη των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Στα καθήκοντα της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων περιλαμβάνονται επίσης τα εξής:

- i. Να μεριμνά για τη διαρκή αποτελεσματικότητα του εσωτερικού συστήματος διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και την ενσωμάτωσή του στη διαδικασία λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, όσον αφορά κάθε μορφή κινδύνου.
- ii. Να καθορίζει τις αρχές που πρέπει να διέπουν τη διαχείριση των κινδύνων ως προς την αναγνώριση, πρόβλεψη, μέτρηση, παρακολούθηση, έλεγχο και αντιμετώπισή τους σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα επιχειρηματική στρατηγική.
- iii. Να ενημερώνει το ΔΣ της Εταιρείας για όλα τα θέματα που αφορούν τη στρατηγική ανάληψης κινδύνων.

Η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Δημήτριος Φιλίππιδης

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Γεώργιος Κουρρής (από 28/6/19)

B.6. Εσωτερικός Έλεγχος

Το ΔΣ της Εταιρείας, θεωρώντας ως θέμα ύψιστης σημασίας αυτό της ύπαρξης ενός υγιούς συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, προκειμένου να διασφαλίζονται τα συμφέροντα των μετόχων καθώς και η αξιοπιστία της Εταιρείας, έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου σε ανεξάρτητο ελεγκτικό όικο. Κατά τα έτη 2017-2019, την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου είχαν οι ελεγκτές κκ. KPMG Limited. Για το έτος 2020 το ΔΣ έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου στους ελεγκτές PricewaterhouseCoopers Ltd. Οι Εσωτερικοί Ελεγκτές της Εταιρείας, ως ανεξάρτητη υπηρεσία, αναφέρουν και παρουσιάζουν στην Επιτροπή Ελέγχου, στην Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων και στο ΔΣ τα ευρήματα του ελεγκτικού έργου που διενεργούν.

Κατά το έτος 2017, οι εσωτερικοί ελεγκτές κκ. KPMG διενέργησαν αξιολόγηση των κινδύνων των εργασιών της Εταιρείας και εκπόνησαν σχέδιο ελέγχου για την περίοδο 2017-2019 στο οποίο καθορίστηκαν οι τομείς ελέγχου. Κατά την περίοδο 2017-2019, ελέγχθηκαν οι ακόλουθοι τομείς ελέγχου και εκδόθηκαν σχετικές εκθέσεις εσωτερικού ελέγχου: (1) ρυθμίσεις διακυβέρνησης, (2) διαχείριση επενδύσεων, (3) διαχείριση συστημάτων πληροφορικής, (4) λογιστικές διαδικασίες, (5) προϋπολογισμοί και διαχείριση μετρητών, (6) κανονιστική συμμόρφωση, (7) διαχείριση απαιτήσεων, και (8) εκταμιεύσεις και διαδικασίες προσφορών.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει επιθεωρήσει τις εκθέσεις των εσωτερικών ελεγκτών. Με βάση τα αναφερόμενα ευρήματα στις εκθέσεις των εσωτερικών ελεγκτών, το ΔΣ καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία διαθέτει ένα αποτελεσματικό πλαίσιο / σύστημα εσωτερικού ελέγχου στους τομείς που εξετάστηκαν, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και την πολυπλοκότητα των λειτουργιών της Εταιρείας. Ταυτόχρονα, το ΔΣ, μέσω της Διεύθυνσης της Εταιρείας, προβαίνει σε διορθωτικές ενέργειες για όλες τις διαπιστωμένες παρατηρήσεις των εσωτερικών ελεγκτών. Το ΔΣ βεβαιώνει επίσης ότι έχει επιθεωρήσει την ορθότητα, πληρότητα και εγκυρότητα των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές.

Την ευθύνη για το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας την έχει το ΔΣ της Εταιρείας.

Το ΔΣ βεβαιώνει ότι, κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, δεν έχει περιέλθει εις γνώση του οποιαδήποτε παράβαση των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

B.7. Δανεισμός Διοικητικών Συμβούλων

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, δεν έγινε οποιοσδήποτε δανεισμός προς τα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα πρόσωπα παρουσιάζονται στη Σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

B.8. Δρώσα Οικονομική Μονάδα

Το ΔΣ της Εταιρείας βεβαιώνει ότι έχει λάβει όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα ώστε να διασφαλίζεται η κατά γράμμα τήρηση των διατάξεων του ΚΕΔ, και ότι η Εταιρεία προτίθεται να συνεχίσει να λειτουργεί ως δρώσα οικονομική μονάδα για τους επόμενους δώδεκα μήνες.

B.9. Σχέση με τους Μετόχους

Οι Ετήσιες Γενικές Συνελεύσεις διεξάγονται σύμφωνα με τις πρόνοιες της ισχύουσας νομοθεσίας και διασφαλίζουν την ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων και των μειοψηφούντων μετόχων. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας απολαμβάνουν τα ίδια δικαιώματα ψήφου.

Στις Ετήσιες Γενικές Συνελεύσεις υποβάλλονται ξεχωριστά ψηφίσματα για κάθε ουσιαστικό θέμα, τα οποία περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την Ετήσια Έκθεση και τις οικονομικές καταστάσεις, την εκλογή Διοικητικών Συμβούλων και τις αμοιβές τους, καθώς επίσης και τον διορισμό και την αμοιβή των ελεγκτών.

Στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας γίνεται προσπάθεια να παρευρίσκεται το σύνολο των Διοικητικών Συμβούλων, οι οποίοι είναι διαθέσιμοι να απαντούν στις ερωτήσεις των μετόχων. Καταβάλλεται προσπάθεια έτσι ώστε οι Πρόεδροι των Επιτροπών Ελέγχου, Αμοιβών και Διορισμών να είναι παρόντες στις Γενικές Συνελεύσεις για να απαντούν σε οποιοσδήποτε ερωτήσεις αφορούν τις εργασίες των επιτροπών του ΔΣ.

Υπό την αίρεση των διατάξεων της ισχύουσας νομοθεσίας, οι μέτοχοι, εφ' όσον αντιπροσωπεύουν επαρκή αριθμό μετοχών (τουλάχιστο 5%), έχουν τη δυνατότητα να εγγράφουν θέματα προς συζήτηση στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας μέχρι 5 μήνες μετά τη λήξη του οικονομικού έτους της Εταιρείας και τουλάχιστο 10 ημέρες πριν την καθορισμένη ημερομηνία διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης.

Στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας, όλοι οι μέτοχοι ενημερώνονται με σαφήνεια για όλες τις ουσιώδεις αλλαγές που αφορούν την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων της οικονομικής κατάστασης, της απόδοσης, της ιδιοκτησίας και της διακυβέρνησης της Εταιρείας. Το ΔΣ ενθαρρύνει την παρουσία όλων των μετόχων στις Γενικές Συνελεύσεις έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική συζήτηση και αποτελεσματική λήψη αποφάσεων οι οποίες εξυπηρετούν τα συμφέροντα όλων των μετόχων.

B.10. Λειτουργός Επικοινωνίας με τους Μετόχους

Για την εύρυθμη επικοινωνία των μετόχων με την Εταιρεία, το ΔΣ έχει διορίσει τον κ. Κώστα Παφίτη ως Λειτουργό Επικοινωνίας των μετόχων με την Εταιρεία (Investor Liaison Officer). Ο Υπεύθυνος Επικοινωνίας θα ενεργεί με σκοπό να διασφαλίζεται διαρκής ευχερής επικοινωνία με όλους τους μετόχους και να δίδονται στους μετόχους συνεχώς και έγκαιρα, έγκυρες και ακριβείς πληροφορίες για ουσιώδεις αλλαγές στην Εταιρεία που αφορούν την οικονομική της κατάσταση, την απόδοσή της, τα περιουσιακά της στοιχεία και τη διακυβέρνησή της. Ο Υπεύθυνος Επικοινωνίας είναι γνώστης της χρηματοοικονομικής κατάστασης και της στρατηγικής ανάπτυξης της Εταιρείας και ενήμερος των ουσιαστικών εξελίξεων στην Εταιρεία. Επίσης λειτουργεί ιστοσελίδα της Εταιρείας η οποία παρέχει πληροφόρηση για τις σημαντικές εξελίξεις των εργασιών της Εταιρείας, περιλαμβανομένων και των ανακοινώσεων στο Χρηματιστήριο καθώς και τη δυνατότητα προσωπικής επικοινωνίας με τον Λειτουργό Επικοινωνίας.

B.11. Λειτουργός Συμμόρφωσης

Το ΔΣ διόρισε τον Δρ. Νίκο Μιχαηλά ως Λειτουργό Συμμόρφωσης με τον ΚΕΔ. Ο Λειτουργός Συμμόρφωσης είναι ο αρμόδιος για την εφαρμογή του Κώδικα. Στην άσκηση των καθηκόντων του μπορεί να διαβουλευέται με τα άλλα μέλη του ΔΣ και να συμβουλευέται τους εσωτερικούς και εξωτερικούς συμβούλους της Εταιρείας, ανάλογα με την περίπτωση. Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι μπορούν να απευθύνονται στον Λειτουργό Συμμόρφωσης και να βεβαιώνονται ότι βρίσκονται και ενεργούν σε πλήρη συμμόρφωση με τον Κώδικα. Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι που πληροφορούνται ή που υποψιάζονται ότι έχει εμφανιστεί ή ότι είναι πιθανό να εμφανιστεί παραβίαση του Κώδικα πρέπει αμέσως να ενημερώνουν σχετικά τον Λειτουργό Συμμόρφωσης.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Δρ. Νίκος Μιχαηλάς
Γραμματέας

22 Ιουνίου 2020

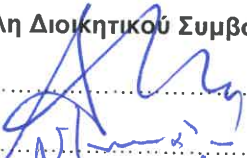
Demetra Holdings Plc


Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για την ετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Demetra Holdings Plc για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 28 μέχρι 109.
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4), και
- (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιάς της Demetra Holdings Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και
- (β) η Έκθεση Διαχείρισης και η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης παρέχουν δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Demetra Holdings Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

 Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

 Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

 Γεώργιος Κουρρής, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

 Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

 Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

 Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

 Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 22 Ιουνίου 2020

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Demetra Holdings Plc

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων και των Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της **Demetra Holdings Plc** (η «Εταιρεία», ή «Ιθύνουσα Εταιρεία») και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα"), και τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες αποτελούνται από τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών στα ίδια κεφάλαια και ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και οι ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Παραμείναμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας), που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.



Building a better
working world

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακριβειών που οφείλονται σε απάτη

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Για καθένα από τα πιο κάτω θέματα, η περιγραφή μας ως το πώς ο έλεγχός μας εξέτασε το θέμα παρέχεται στο πλαίσιο αυτό.

Έχουμε εκπληρώσει τις ευθύνες που περιγράφονται στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας, συμπεριλαμβανομένων σε σχέση με τα θέματα αυτά. Κατά συνέπεια, ο έλεγχός μας περιελάμβανε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν για να ανταποκρίνονται στην εκτίμησή μας για τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών διαδικασιών μας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν για την εξέταση των παρακάτω θεμάτων, παρέχουν τη βάση για την ελεγκτική μας γνώμη στις συνημμένες ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακριβειών που οφείλονται σε απάτη	Πώς εξετάστηκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας
Λογιστικοποίηση για την απόκτηση και την επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (Συγκρότημα και Εταιρεία)	
<p>Κατά τη διάρκεια του έτους 2019, η συμμετοχή της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Ελληνικής Τράπεζα Δημόσια Λτδ (Ελληνική Τράπεζα) αυξήθηκε από 10,05% που ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 στο 21,01%. Η απόκτηση αυτή λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς όπου η Εταιρεία διενήργησε διαδικασία επιμέτρησης της δίκαιης αξίας των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όπως παρουσιάζεται στη Σημείωση 20 στις οικονομικές καταστάσεις.</p> <p>Σαν αποτέλεσμα της απόκτησης, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνώρισαν αρνητική υπεραξία στα αποτελέσματα ύψους €119.850.066, ως η προκύπτουσα διαφορά μεταξύ της αξίας του ανταλλάγματος και της εύλογης αξίας των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τη λογιστική της μεθόδου</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την απόκτηση και την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία περιέλαβαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εξετάσαμε τα δεδομένα της συναλλαγής για να αξιολογήσουμε τις εκτιμήσεις της Διεύθυνσης για το κατά πόσο η Εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή στην Ελληνική Τράπεζα και από πότε. Εξετάσαμε κατά πόσο η λογιστική αντιμετώπιση είναι σύμφωνα με το ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες και ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων. • Έχουμε ανασκοπήσει την αξία του ανταλλάγματος και τον προσδιορισμό και την αποτίμηση των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν και τη λογιστικοποίηση της αρνητικής υπεραξίας που προέκυψε. • Έχουμε εμπλέξει τους δικούς μας ειδικούς για αποτιμήσεις για να μας βοηθήσουν στην ανασκόπηση και αξιολόγηση της συνέπειας των μεθοδολογιών αποτίμησης με πρακτικές αποτίμησης και της λογικότητας των σημαντικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διεύθυνση και τους εξωτερικούς εμπειρογνώμονες που συμβλήθηκαν με την Εταιρεία για να εκτελέσουν συγκεκριμένες εργασίες για να βοηθήσουν τη Διεύθυνση να συμπεράνει στον υπολογισμό της για τις εύλογες αξίες των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της

καθαρής θέσης. Το μερίδιο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στα κέρδη μετά από φόρους και στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της επένδυσης στη συνδεδεμένη για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν €4.043.164 (κέρδος) και €219.134 (ζημιά) αντίστοιχα και η λογιστική αξία της συμμετοχής στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ήταν €199.084.037 στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Σημειώνεται ότι στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή της Εταιρείας στην Ελληνική Τράπεζα ήταν 10,05% και λογιστικοποιείτο ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με λογιστική αξία €14,8 εκατομμύρια.

Έχουμε καθορίσει ότι αυτό αποτελεί κύριο θέμα ελέγχου στη βάση της σημαντικής συμβολής της επένδυσης στη συνδεδεμένη στα αποτελέσματα, στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, καθώς επίσης και των σημαντικών κρίσεων και εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διεύθυνση για το κατά πόσο και από τότε η Εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή στην Ελληνική Τράπεζα, καθώς επίσης και για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και την αναγνώριση της αρνητικής υπεραξίας που προέκυψε.

Οι γνωστοποιήσεις του Συγκροτήματος σχετικά με τη λογιστική πολιτική, τις κρίσεις και τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση και την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 3 και 20 των οικονομικών καταστάσεων.

- συνδεδεμένης. Αξιολογήσαμε επίσης την ικανότητα, τις δυνατότητες και την αντικειμενικότητα των εξωτερικών εμπειρογνομόνων που συμβλήθηκαν με την Εταιρεία.
- Εκδώσαμε οδηγίες ελέγχου στους νόμιμους ελεγκτές της Ελληνικής Τράπεζας, ως οι ελεγκτές ενός συστατικού του Συγκροτήματος όπως προνοείται από το Διεθνές Πρότυπο Ελέγχου ΔΠΕ600. Οι οδηγίες κάλυψαν τις σημαντικές περιοχές ελέγχου, καθώς και τις πληροφορίες και τα παραδοτέα που απαιτείτο να αναφερθούν πίσω σε εμάς ως η ομάδα ελέγχου του Συγκροτήματος. Κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, πραγματοποιήθηκαν με τους νόμιμους ελεγκτές της Ελληνικής Τράπεζας διάφορες συναντήσεις και συζητήσεις σχετικά με τον προγραμματισμό, την εκτέλεση διαδικασιών ελέγχου και ολοκλήρωση της ελεγκτικής τους εργασίας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.
 - Αξιολογήσαμε την ικανότητα, τις δυνατότητες και την αντικειμενικότητα των νόμιμων ελεγκτών της Ελληνικής Τράπεζας.
 - Επισκοπήσαμε τους υπολογισμούς που ετοίμασε η Διεύθυνση για να ελέγξουμε ότι η λογιστική της μεθόδου καθαρής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι σύμφωνη με τα ΔΠΧΑ
 - Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σχετικά με τη λογιστικοποίηση για την απόκτηση και την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία.

<p>Αποτίμηση αξίας ακινήτων για επένδυση (Συγκρότημα και Εταιρεία) καθώς και εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ακινήτων που κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα (Συγκρότημα).</p>	
<p>Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν ακίνητα για επένδυση ύψους €32.646.596 και €2.495.000 αντίστοιχα (Σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων). Το Συγκρότημα κατέχει επίσης αποθέματα ακινήτων ύψους €7.223.619 (Σημείωση 22 των οικονομικών καταστάσεων).</p> <p>Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση καθώς και η εύλογη αξία των αποθεμάτων που χρησιμοποιήθηκε για καθορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους υπολογίστηκε από τη Διεύθυνση στη βάση εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους προσοντούχους εκτιμητές για το κάθε ένα από τα ακίνητα.</p> <p>Η αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθους των υπολοίπων, καθώς και της ανάγκης για εξειδικευμένη τεχνογνωσία και δυναμική της χρήσης σημαντικών κρίσεων και εκτιμήσεων που δημιουργούν σημαντικό κίνδυνο ουσιαστών ανακρίβειών.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τα ακίνητα για επένδυση και τα αποθέματα ακινήτων περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 3, 18 και 22 των οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την αποτίμηση της αξίας των ακινήτων για επένδυση καθώς και την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ακινήτων που κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα περιέλαβαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Έχουμε καταγράψει την κατανόησή μας για τις πολιτικές, τις διαδικασίες σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις και την εξέταση των εκτιμήσεων από τη Διεύθυνση. ▪ Έχουμε λάβει τις μελέτες εκτιμήσεων που έχουν ετοιμάσει ανεξάρτητοι εκτιμητές ακινήτων για λογαριασμό του Συγκροτήματος και εξετάσαμε ότι η εύλογη αξία που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση καθώς και για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων ακινήτων είναι με βάση τις εκτιμήσεις αυτές. ▪ Έχουμε συγκρίνει, σε δειγματοληπτική βάση, τα σημαντικά δεδομένα που παρουσιάζονται στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων εκτιμητών με ενοικιαστήρια συμβόλαια, τίτλους ιδιοκτησίας και αρχιτεκτονικά σχέδια. ▪ Έχουμε ελέγξει, εκτελώντας υπολογισμούς σε δειγματολογική βάση, την αριθμητική ακρίβεια των υπολογισμών που έγιναν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για τις κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις. ▪ Έχουμε λάβει από την Εταιρεία τη σύγκριση μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας και εξετάσαμε ότι ως αξία των αποθεμάτων ακινήτων κατά την ημερομηνία αναφοράς έχει καταχωρηθεί η χαμηλότερη από τις δύο τιμές. ▪ Διενεργήσαμε συναντήσεις με τους εκτιμητές των ακινήτων στην παρουσία της Διεύθυνσης με σκοπό την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης καθώς επίσης και της ικανότητας, των δυνατοτήτων, της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας των εκτιμητών. ▪ Χρησιμοποιήσαμε τις υπηρεσίες ενός ανεξάρτητου οίκου εκτιμητών ακινήτων, για την αξιολόγηση, σε δειγματολογική βάση, των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στις εκθέσεις εκτιμήσεων για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. ▪ Πραγματοποιήσαμε, σε δειγματοληπτική βάση, επιθεώρηση ενός αριθμού ακινήτων με σκοπό να αξιολογήσουμε τη φυσική τους ύπαρξη. ▪ Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σχετικά με την αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων.



Building a better
working world

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, στην Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης και στην Κατάσταση Επενδύσεων που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών, και επίσης τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον Χαιρετισμό Προέδρου και στον Χαιρετισμό του Διευθύνοντος Συμβούλου που αναμένεται να είναι διαθέσιμοι σε μας μετά την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε ούτε θα εκφράσουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπεύθυνων για θέματα διακυβέρνησης για τις Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων και ξεχωριστών 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 δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για θέματα διακυβέρνησης είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση αλλά όχι εγγύηση ότι ο έλεγχος, όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ, πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρέαζον τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα και η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.



**Building a better
working world**

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, θέματα σχετικά με το πρόβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, τα σχετικά μέτρα προστασίας.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014, παρέχουμε τις πιο κάτω πληροφορίες στην Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή, οι οποίες απαιτούνται επιπρόσθετα από τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Ελέγχου.

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές για το έτος 2017 στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έγινε στις 7 Σεπτεμβρίου 2017. Επαναδιοριστήκαμε ως ελεγκτές για το έτος 2019 στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έγινε στις 23 Σεπτεμβρίου 2019. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και αντιπροσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού τριών ετών.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεσή μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 18 Ιουνίου 2020 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017. Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλα Νομικά Θέματα

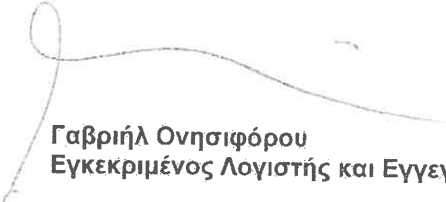
Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ξεχωριστών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, τα πληροφοριακά στοιχεία της δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης, που παρουσιάζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και η οποία περιλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, έχουν παρασχεθεί στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii), (vi) και (vii) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όσον αφορά τα στοιχεία που αφορούν τις υποπαραγράφους (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 10(1) του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Γαβριήλ Ονησιφόρου.



Γαβριήλ Ονησιφόρου
Εγγεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής

εκ μέρους και για λογαριασμό της

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγγεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία,
22 Ιουνίου 2020

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

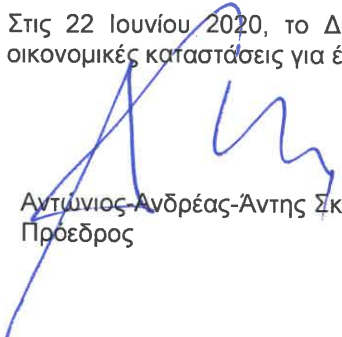
	Σημ.	2019 €	2018 €
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα	7	701.258	495.036
Έσοδα από τόκους	7	233.697	318.982
Έσοδα από ενοίκια	8	1.186.669	1.159.664
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	650.645	-
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6	10.413.909	5.576.772
		13.186.178	7.550.454
Λειτουργικά έξοδα	11	(1.990.257)	(1.500.574)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	-	(73.016)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	24, 27	259.046	(120.083)
Χρηματοδοτικά έξοδα	13	(290.091)	(127.017)
Διαγραφή αρνητικής υπεραξίας (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	119.850.066	-
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(8.304)	413.656
Κέρδος πριν τη φορολογία	20	4.043.164	-
Φορολογία	14	(716.160)	(161.379)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		134.333.642	5.982.041
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(219.134)	-
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Κέρδος από επανεκτίμηση και εξαργύρωση επενδύσεων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	21	-	8.531
Συνολικά εισοδήματα για τη χρήση		134.114.508	5.990.572
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		134.333.642	5.982.041
Κέρδος ανά μετοχή – σεντ	15	67,17	2,99
Συνολικά εισοδήματα αποδιδόμενα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		134.114.508	5.990.572
Συνολικά εισοδήματα ανά μετοχή - σεντ	15	67,06	3,00


Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	31/12/2019 €	31/12/2018 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	1.590.565	1.515.815
Ακίνητα για επένδυση	18	32.646.596	31.715.017
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	199.084.037	-
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	24	11.230.249	11.047.673
Αναβαλλόμενη φορολογία	29	300.708	1.025.973
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		244.852.155	45.304.478
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	22	7.223.619	7.526.324
Άλλα εισπρακτέα ποσά	23	119.882	179.172
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	26	15.565.135	31.399.803
Τραπεζικές καταθέσεις	27	842.032	11.357.697
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	27	2.537.297	30.989.211
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	31	26.739	74.747
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		26.314.704	81.526.954
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		271.166.859	126.831.432
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	28	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		117.668.057	(16.231.519)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		257.668.057	123.768.481
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	33	9.902.172	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.902.172	-
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	33	483.410	-
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	20	2.423.255	2.414.951
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	30	689.965	648.000
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		3.596.630	3.062.951
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		271.166.859	126.831.432
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	15	128,83	61,88

Στις 22 Ιουνίου 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής
Πρόεδρος


Γεώργιος Κουφίρης
Αντιπρόεδρος


Δρ. Νίκος Μιχαηλάς
Διευθύνων Σύμβουλος


Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια για τη Χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας	Αποθεματικό επενδύσεων	Συσσωρευμένες ζημιές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
€	€	€	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	319.437	-	(8.531)	(21.937.912)	118.372.994
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	-	-	-	-	(571.505)	(571.505)
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	319.437	-	(8.531)	(22.509.417)	117.801.489
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	-	5.982.041	5.982.041
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	8.531	-	8.531
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	-	(23.580)	(23.580)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018 / 1 Ιανουαρίου 2019	140.000.000	319.437	-	-	(16.550.956)	123.768.481
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	-	134.333.642	134.333.642
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών	-	-	119.850.066	-	(119.850.066)	-
Λοιπά συνολικά έξοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	-	(219.134)	(219.134)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	-	(214.932)	(214.932)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	140.000.000	319.437	119.850.066	-	(2.501.446)	257.668.057

Εταιρείες που δε διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζεται από τον περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί αυτό το ποσό ως μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα που ήδη διανεμήθηκε για τη χρήση στην οποία τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Το αποθεματικό επενδύσεων αντιπροσωπεύει συσσωρευμένα κέρδη και ζημιές που προέκυπτan από την αναπροσαρμογή της αξίας των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού (Σημ. 21) που είχαν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, σε προηγούμενα έτη.

Το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών αποτελείται από τις συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά την ενοποίηση εξαρτημένων εταιρειών.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 20) μεταφέρθηκε από το αποθεματικό συσσωρευμένων ζημιών στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας. Το κέρδος που προέκυψε από την αρνητική υπεραξία δεν είναι πραγματοποιηθέν και θεωρείται ως μη διαθέσιμο για διανομή.

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		135.049.802	6.143.420
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	82.409	90.742
Κέρδος από επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	12	(99.480)	(61.510)
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(10.413.909)	(5.576.772)
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	12	(584.494)	(123.229)
Αρνητική υπεραξία	20	(119.850.066)	-
Πρόβλεψη / (αντιστροφή πρόβλεψης) για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	8.304	(413.656)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(4.043.164)	-
(Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		(256.015)	116.817
Τόκους δανείων πληρωτέους	33	254.043	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		147.430	175.812
Μείωση στα αποθέματα		302.705	211.000
Μείωση / (αύξηση) στα άλλα εισπρακτέα ποσά		59.290	(19.399)
Αύξηση στα καθαρά εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(196.723)	(196.417)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	26	(49.376.296)	35.694.482
Αύξηση / (μείωση) στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		41.965	(17.434)
Μείωση / (αύξηση) στις τραπεζικές καταθέσεις		10.785.827	(6.154.332)
Εξαργύρωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	21	-	300.000
Αγορά ακινήτων για επένδυση	18	(347.085)	(556.521)
Πώληση ακινήτων για επένδυση	18	-	300.000
Μετρητά (για) / από εργασίες		(38.582.887)	29.737.191
Φορολογία που εισπράχθηκε		57.113	65.386
Καθαρά μετρητά (για) / από εργασίες		(38.525.774)	29.802.577
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(57.679)	(36.181)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(57.679)	(36.181)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη από νέα δάνεια	33	10.278.005	-
Αποπληρωμή δανείων	33	(146.466)	-
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		10.131.539	-
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(28.451.914)	29.766.396
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		30.989.211	1.222.815
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	27	2.537.297	30.989.211

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων Ιθύνουσας Εταιρείας

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα	7	1.143.458	894.236
Έσοδα από τόκους	7	231.960	320.032
Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	7	33.808	34.011
Έσοδα από ενοίκια	8	77.700	58.800
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	74.000	-
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6	10.457.409	5.849.772
		12.018.335	7.156.851
Λειτουργικά έξοδα	11	(1.734.199)	(1.266.239)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	-	(51.000)
Αντιστροφή απομείωσης / (απομείωση) επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	19	282.000	(251.000)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	24, 27	259.046	(120.083)
Χρηματοδοτικά έξοδα	13	(297.273)	(124.829)
Διαγραφή αρνητικής υπεραξίας (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	119.850.066	-
	20	(8.304)	413.656
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	4.042.764	-
Κέρδος πριν τη φορολογία		134.412.435	5.757.356
Φορολογία	14	31.474	(91.922)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		134.443.909	5.665.434
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(219.134)	-
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Κέρδος από επανεκτίμηση και εξαργύρωση επενδύσεων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	21	-	8.531
Συνολικά εισοδήματα για τη χρήση		134.224.775	5.673.965

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	31/12/2019 €	31/12/2018 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	99.170	74.072
Ακίνητα για επένδυση	18	2.495.000	2.411.000
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	32	325.026	-
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	19	11.003.872	10.721.872
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	199.084.037	400
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	25	11.230.249	11.047.673
Αναβαλλόμενη φορολογία	29	-	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		224.237.354	24.255.017
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα εισπρακτέα ποσά	23	32.727	116.655
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	25	28.153.472	28.563.747
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	26	15.565.135	31.399.803
Τραπεζικές καταθέσεις	27	834.032	11.263.932
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	27	2.349.003	30.786.881
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	31	-	41.998
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		46.934.369	102.173.016
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		271.171.723	126.428.033
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	28	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		117.523.550	(16.486.293)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		257.523.550	123.513.707
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	33	9.902.172	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	32	248.597	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		10.150.769	-
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	33	483.410	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	32	64.887	-
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	20	2.423.255	2.414.951
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	30	521.306	499.375
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	31	4.546	-
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		3.497.404	2.914.326
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		271.171.723	126.428.033
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή – σεντ	15	128,76	61,76

Στις 22 Ιουνίου 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Αντώνιος Ανδρέας-Άντης Σκορόνης
Πρόεδρος

Γεώργιος Κουρής
Αντιπρόεδρος

Δρ. Νίκος Μιχαηλός
Διευθύνων Σύμβουλος

Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας για τη Χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Σημ.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	Αποθεματικό επενδύσεων €	Συσσωρευμένες ζημιές €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	-	(8.531)	(21.556.642)	118.434.827
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	-	-	-	(571.505)	(571.505)
Αναπροσαρμωμένο υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	140.000.000	-	(8.531)	(22.128.147)	117.863.322
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	5.665.434	5.665.434
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	8.531	-	8.531
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	(23.580)	(23.580)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018 / 1 Ιανουαρίου 2019	140.000.000	-	-	(16.486.293)	123.513.707
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	134.443.909	134.443.909
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών	-	119.850.066	-	(119.850.066)	-
Λοιπά συνολικά έξοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	(219.134)	(219.134)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	(214.932)	(214.932)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	140.000.000	119.850.066	-	(2.326.516)	257.523.550

Εταιρείες που δε διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζεται από τον περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί αυτό το ποσό ως μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για τη χρήση στην οποία τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Το αποθεματικό επενδύσεων αντιπροσωπεύει συσσωρευμένα κέρδη και ζημιές που προέκυπταν από την αναπροσαρμογή της αξίας των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού (Σημ. 21) που είχαν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, σε προηγούμενα έτη.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 20) μεταφέρθηκε από το αποθεματικό συσσωρευμένων ζημιών στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας. Το κέρδος που προέκυψε από την αρνητική υπεραξία δεν είναι πραγματοποιηθέν και θεωρείται ως μη διαθέσιμο για διανομή.

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		134.412.435	5.757.356
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	29.347	38.897
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	32	60.942	-
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(10.413.909)	(5.576.772)
(Αντιστροφή απομείωσης) / απομείωση στην αξία των επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	19	(282.000)	251.000
(Κέρδος) / ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	12	(74.000)	51.000
Αρνητική υπεραξία	20	(119.850.066)	-
Πρόβλεψη / (αντιστροφή πρόβλεψης) για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	8.304	(413.656)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(4.042.764)	-
(Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		(256.015)	116.817
Τόκους δανείων πληρωτέους	33	254.043	-
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης	32	11.420	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(142.263)	224.642
Μείωση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		83.928	252
Μείωση / (αύξηση) στα καθαρά εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες		213.552	(340.967)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	26	(49.376.296)	35.694.482
Αύξηση / (μείωση) στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		4.171	(63.380)
Μείωση / (αύξηση) στις τραπεζικές καταθέσεις		10.700.062	(6.412.981)
Εξαργύρωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	21	-	300.000
Αγορά ακινήτων για επένδυση	18	(10.000)	-
Πώληση ακινήτων για επένδυση	18	-	300.000
Μετρητά (για) / από εργασίες		(38.526.846)	29.702.048
Φορολογία που εισπράχθηκε		78.018	109.718
Καθαρά μετρητά (για) / από εργασίες		(38.448.828)	29.811.766
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(54.445)	(26.501)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(54.445)	(26.501)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη από νέα δάνεια	33	10.278.005	-
Αποπληρωμή δανείων	33	(146.466)	-
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	32	(66.144)	-
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		10.065.395	-
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(28.437.878)	29.785.265
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		30.786.881	1.001.616
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	27	2.349.003	30.786.881

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

1. Γενικές πληροφορίες

Σύσταση

Η Demetra Holdings Plc (προηγούμενο όνομα: Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ) (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Κύπρο ως δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, στις 30 Δεκεμβρίου 1999. Οι μετοχές και τα δικαιώματα αγοράς μετοχών της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου στις 27 Απριλίου 2000. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας βρίσκεται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος.

Σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μελών της Εταιρείας στις 19 Δεκεμβρίου 2019 εγκρίθηκαν τρία ειδικά ψηφίσματα που αφορούν την τροποποίηση του ονόματος της Εταιρείας, από Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ σε Demetra Holdings Plc, την τροποποίηση του Ιδρυτικού Εγγράφου και την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας.

Κύριες δραστηριότητες

Στις 7 Μαρτίου 2005, το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου, με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκριναν το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας, ημερομηνίας 4 Μαρτίου 2005, για επέκταση των δραστηριοτήτων της και απαλλαγής από τους επενδυτικούς περιορισμούς.

Το Συγκρότημα είναι όμιλος εταιρειών και δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς: (1) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (2) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, και (3) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Οικονομικές καταστάσεις

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας που βρίσκεται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος ή από την ιστοσελίδα της εταιρείας: www.demetra.com.cy.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία και το Συγκρότημα υιοθέτησαν τα νέα και αναθεωρημένα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες τους και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16 αντικαθιστά την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει των ΔΛΠ 17 Μισθώσεις, ΕΔΔΠΧΑ 4 Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση, SIC 15 Λειτουργικές Μισθώσεις – Κίνητρα και SIC 27 Αξιολόγηση συναλλαγών που έχουν τη νομική μορφή μίσθωσης.

Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων και απαιτεί από τον μισθωτή να αναγνωρίζει όλες τις μισθώσεις στις οικονομικές του καταστάσεις, με ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο, με ορισμένες εξαιρέσεις.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφάρμοσαν για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019, χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, βάσει της οποίας η αναδρομική επίδραση της εφαρμογής του προτύπου καταχωρήθηκε την ημερομηνία αυτή. Τα συγκριτικά στοιχεία δεν έχουν αναπροσαρμοστεί.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποίησαν την εξαίρεση που παρέχεται από το πρότυπο αναφορικά με τον προσδιορισμό των μισθώσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σε όλες τις συμβάσεις που ήταν σε ισχύ κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και είχαν αναγνωρισθεί ως μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4. Επιπλέον, η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν τις εξαιρέσεις του προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις παγίων χρονικής περιόδου μικρότερης των 12 μηνών που δεν περιλαμβάνουν δικαιώματα προαίρεσης αγοράς και με τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Τέλος, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις με αντίστοιχη διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον).

Η επίδραση (αύξηση/(μείωση)) της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις (η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής όσον αφορά τη μίσθωση των γραφείων της Εταιρείας από τη θυγατρική εταιρεία Demetra Tower Limited) έχει ως εξής:

Περιουσιακά Στοιχεία	€
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	385.968
Άλλα εισπρακτέα ποσά	(17.760)
Υποχρεώσεις	
Υποχρεώσεις μίσθωσης	368.208

Η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος, καθώς λόγω της φύσεως των δραστηριοτήτων τους σε επίπεδο Συγκροτήματος, οι εταιρείες λειτουργούν ως εκμισθωτές.

Φύση της επ δρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφάρμοσαν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, εκτός από κάποιες εξαιρέσεις για τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Το πρότυπο παρέχει συγκεκριμένες απαιτήσεις μετάβασης καθώς και πρακτικές διευκόλυνσης, οι οποίες εφαρμόστηκαν από την Εταιρεία και το Συγκρότημα.

- Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούσαν ως λειτουργικές

Η Εταιρεία αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές που προηγουμένως ταξινομούσαν ως λειτουργικές, εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίστηκε ως ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης, προσαρμοσμένο κατά το ποσό της προπληρωμής μίσθωσης, που σχετίζεται με την εν λόγω μίσθωση, το οποίο είχε αναγνωριστεί στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αμέσως πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Η υποχρέωση μίσθωσης αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία των υπολειπομένων πληρωμών, προεξοφλημένη με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις (συνέχεια)

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις πρακτικές διευκόλυνσης όπως παρακάτω:

- Χρησιμοποίησε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για χαρτοφυλάκια μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά
- Αξιολόγησε την ύπαρξη επαχθών συμβάσεων, αμέσως πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής
- Εξαιρέσε τις αρχικές άμεσες δαπάνες, από την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής
- Αξιολόγησε, με βάση την προγενέστερη εμπειρία, τη διάρκεια των μισθώσεων των οποίων η σύμβαση περιλαμβάνει όρο επέκτασης ή λύσης

Η επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, για τη δωδεκάμηνη περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι:

	2019 €
Κέρδος από μείωση στα λειτουργικά έξοδα	61.856
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(60.942)
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης	(11.420)
Συνολικό κόστος μισθώσεων με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16	(72.362)
Καθαρή μείωση στο κέρδος πριν τη φορολογία	(10.506)

Σύνοψη νέων λογιστικών πολιτικών ΔΠΧΑ 16

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής:

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ως μισθωτές

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, εκτός από κάποιες εξαιρέσεις για βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μισθώσεων για πληρωμές μισθωμάτων και δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

- Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μίσθωσης. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μίσθωσης που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι σχετικά βέβαιοι ότι το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο θα περιέλθει στην κατοχή τους στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις (συνέχεια)

- Υποχρεώσεις μίσθωσης

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μίσθωσης ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και το Συγκρότημα και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα θα εξασκήσουν το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μίσθωσης προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μίσθωσης επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μίσθωσης με δικαίωμα ανανέωσης

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα προσδιορίζουν τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ως εκμισθωτές

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν μεταφέρουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που σχετίζονται με την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από μισθώματα προκύπτουν λογιστικά με βάση τη σταθερή μέθοδο και περιλαμβάνονται στα έσοδα από ενοίκια στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οι αρχικές άμεσα συνδεδεμένες δαπάνες που προκύπτουν από τη διαπραγμάτευση και τη διευθέτηση λειτουργικών μισθώσεων προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, στην ίδια βάση με τα έσοδα από ενοίκια.

Τα ενδεχόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα κατά την περίοδο κατά την οποία αποκτούνται.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι η τροποποίηση αυτή δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά τον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι η διερμηνεία αυτή δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από τον λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες (συνέχεια)

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 - 2017, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:** οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.
- **ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωρισθεί.
- **ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού σε σχέση με αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα πιο κάτω σημαντικά λογιστικά πρότυπα είχαν εκδοθεί αλλά δεν είχαν τεθεί σε εφαρμογή και ούτε το Συγκρότημα τα υιοθέτησε νωρίτερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθειά τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως "πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα". Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης αυτών των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και, προκαταρκτικά, εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς - ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Σεπτέμβριο του 2019, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, με τις οποίες ολοκληρώνεται η πρώτη φάση των εργασιών του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Οι τροποποιήσεις αναφέρονται σε θέματα που προκύπτουν στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε περιόδους που προηγούνται της αντικατάστασης ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο, και αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 “Χρηματοοικονομικά Μέσα” και του ΔΛΠ 39 “Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση”. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις εφαρμόσιμες σε υφιστάμενες σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς, επιτρέποντας τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κατά την περίοδο της αβεβαιότητας πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις” πρόσθετες γνωστοποιήσεις γύρω από την αβεβαιότητα που προκύπτει από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης αυτών των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και, προκαταρκτικά, εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την ΕΕ

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι το πλήρες κέρδος ή η πλήρης ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Το μερικό κέρδος ή η μερικλή ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Τον Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ’ αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η Διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την ΕΕ (συνέχεια)

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή τον χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για τον δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Η Διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα βρίσκονται στη διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης από την εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, ενώ δεν προτίθενται να προχωρήσουν σε πρόωγη εφαρμογή οποιονδήποτε λογιστικών προτύπων πριν την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής τους.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά την ετοιμασία αυτών των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Συνάδουν επίσης με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών και των Περί Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμων και σχετικών Οδηγιών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και παραδοχών που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της υπό αναφορά χρήσεως. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη Σημείωση 5 πιο κάτω.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

Οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, προσαρμοσμένη έτσι που να περιλαμβάνει την επανεκτίμηση των ακινήτων για επένδυση, των αποθεμάτων ακινήτων που επιμετρούνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όταν αυτή είναι χαμηλότερη από το κόστος, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (γη και κτήρια) και των δανείων από εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις που επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία.

Το ιστορικό κόστος βασίζεται στην εύλογη αξία της αντιπαροχής που δίνεται για την απόκτηση αγαθών και υπηρεσιών.

Η εύλογη αξία περιγράφεται ως η τιμή που μια οντότητα θα λάμβανε κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή κατά τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή στην κύρια (ή την πλέον συμφέρουσα) αγορά, κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (ήτοι, τιμή εξόδου) ανεξαρτήτως του εάν η τιμή αυτή είναι άμεσα παρατηρήσιμη ή εκτιμάται με τη χρήση άλλης τεχνικής αποτίμησης.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας αφορά ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση. Ως εκ τούτου, κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μια οντότητα λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη τα εν λόγω χαρακτηριστικά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Τα εν λόγω χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, την κατάσταση και τη θέση του περιουσιακού στοιχείου καθώς επίσης και τους περιορισμούς, εφόσον υπάρχουν, όσον αφορά την πώληση ή τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

Για την αύξηση της συνέπειας και της συγκρισιμότητας στις επιμετρήσεις εύλογης αξίας και τις συναφείς γνωστοποιήσεις, το ΔΠΧΑ 13 καθορίζει ιεραρχία εύλογης αξίας που κατηγοριοποιεί σε τρία επίπεδα τις εισροές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας:

Οι εισροές 1ου επιπέδου είναι οι επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η οντότητα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Οι εισροές 2ου επιπέδου είναι εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Οι εισροές 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Για χρηματοοικονομικά μέσα που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην εύλογη αξία, η Διεύθυνση της Εταιρείας καθορίζει εάν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησής τους (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο εισροών που είναι σημαντικό για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της) κατά την ημερομηνία που κρίνεται ότι προκύπτει αλλαγή των περιστάσεων.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει προβεί σε εκτίμηση της δυνατότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διατηρηθούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες και έχει ικανοποιηθεί ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαθέτουν τους οικονομικούς πόρους για να συνεχίσουν τις επιχειρηματικές δραστηριότητές τους στο προβλεπόμενο μέλλον. Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα που σχετίζονται με την έξαρση της νόσου του Κορονοϊού (COVID-19) και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν αναμένεται να έχει άμεσο ουσιαστικό αντίκτυπο στη συνέχιση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Περαιτέρω πληροφορίες για τον COVID-19 δίδονται στις Σημειώσεις 37 και 40.

Επιπρόσθετα, η Διεύθυνση της Εταιρείας δε γνωρίζει την ύπαρξη άλλων σχετικών αβεβαιοτήτων, οι οποίες σχετίζονται με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να δημιουργήσουν σοβαρές αμφιβολίες όσον αφορά τη δυνατότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διατηρηθούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές καταστάσεις συνεχίζουν να καταρτίζονται βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί το Συγκρότημα ("το νόμισμα λειτουργίας"). Το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και των πλείστων θυγατρικών είναι το Ευρώ. Το νόμισμα παρουσίασης είναι το Ευρώ.

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της θύνουσας εταιρείας (η "Εταιρεία") και όλων των εξαρτημένων εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα". Οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων εταιρειών ετοιμάζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς όπως και της Εταιρείας, χρησιμοποιώντας ομοιόμορφες λογιστικές αρχές.

Οι εξαρτημένες εταιρείες που περιγράφονται στη Σημείωση 19 είναι οι νομικές οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μία οντότητα όταν α) έχει εξουσία επί της οντότητας, β) είναι εκτεθειμένο ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην οντότητα και γ) έχει τη δυνατότητα χρήσης της εξουσίας του για επηρεασμό των αποδόσεών του. Οι εξαρτημένες εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα, ενώ εξαιρούνται της ενοποίησης από την ημερομηνία που ο έλεγχος παύει να υφίσταται.

Το Συγκρότημα επανεκτιμά τον έλεγχο επί μιας οντότητας στην οποία έχει επενδύσει όταν τα γεγονότα και οι περιστάσεις υποδεικνύουν ότι υπάρχουν αλλαγές σε ένα ή περισσότερα από τα τρία στοιχεία ελέγχου που αναφέρονται πιο πάνω.

Όταν το Συγκρότημα κατέχει λιγότερο από το 50% των δικαιωμάτων ψήφου έχει εξουσία πάνω σε μια οντότητα όταν τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει είναι επαρκή ώστε πρακτικά να του παρέχουν την ικανότητα να διευθύνει μονομερώς τις συναφείς δραστηριότητες της οντότητας. Το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις και το κατά πόσον τα δικαιώματα ψήφου που έχει είναι επαρκή ώστε να του παρέχουν εξουσία, συμπεριλαμβανομένων των πιο κάτω:

- το πλήθος των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει σε σχέση με το πλήθος και τη διασπορά των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν άλλα μέρη
- τα δυναμικά δικαιώματα ψήφου που κατέχει το Συγκρότημα, άλλοι κάτοχοι δικαιωμάτων ψήφου ή άλλα μέρη
- τα δικαιώματα που απορρέουν από άλλες συμβατικές ρυθμίσεις, και
- τυχόν πρόσθετα γεγονότα και περιστάσεις που υποδηλώνουν ότι το Συγκρότημα διαθέτει ή δε διαθέτει την ικανότητα να διευθύνει τις σχετικές δραστηριότητες της οντότητας κατά τον χρόνο που οι αποφάσεις αυτές πρέπει να ληφθούν, όπως οι πρακτικές ψηφοφορίας κατά τις προηγούμενες συνελεύσεις των μετόχων.

Τα αποτελέσματα των εξαρτημένων εταιρειών που εξαγοράζονται ή πωλούνται κατά τη διάρκεια μιας χρήσεως, συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων από την ημερομηνία της ουσιαστικής απόκτησής τους ή μέχρι την ημερομηνία της ουσιαστικής πώλησής τους, ως εφαρμόζεται. Το συνολικό εισόδημα των εξαρτημένων εταιρειών αποδίδεται στους ιδιοκτήτες του Συγκροτήματος και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και όταν αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι μη ελέγχουσες συμμετοχές να παρουσιάζουν ελλειμματικό υπόλοιπο.

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

Κατά την ενοποίηση όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα, έσοδα και έξοδα απαλείφονται πλήρως.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Συενώσεις επιχειρήσεων

Για όλες τις συενώσεις επιχειρήσεων χρησιμοποιείται η λογιστική μέθοδος αγοράς (acquisition method). Εταιρείες που αγοράστηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του λογιστικού έτους, περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την ημερομηνία απόκτησης ή μέχρι την ημερομηνία πώλησής τους.

Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρήθηκαν, των υποχρεώσεων που δημιουργήθηκαν ή αναλήφθηκαν και των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν από το Συγκρότημα ως αντάλλαγμα για τον έλεγχο της εξαρτημένης. Άλλα έξοδα που σχετίζονται με την απόκτηση των εξαρτημένων εταιρειών αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την περίοδο που το Συγκρότημα ανέλαβε το κόστος και παρασχέθηκαν οι υπηρεσίες. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της εξαρτημένης τα οποία ικανοποιούν τα κριτήρια για αναγνώριση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, εκτός από τα πιο κάτω:

- Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία σχετικά με παροχές σε εργαζόμενους που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 “Φόροι Εισοδήματος” και ΔΛΠ19 “Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων” αντιστοίχως,
- Υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 “Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών” κατά την ημερομηνία απόκτησης, και
- Περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 “Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες”, τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

Η εμπορική εύνοια που προκύπτει κατά την απόκτηση αναγνωρίζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο και αρχικά επιμετρείται στο κόστος, το οποίο είναι η διαφορά μεταξύ του αθροίσματος της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του ποσού των δικαιωμάτων μειοψηφίας στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, και της εύλογης αξίας του συμφέροντος που κατείχε προηγουμένως το Συγκρότημα στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα (αν υπάρχει), σε σχέση με την αναλογία του Συγκροτήματος στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των αναγνωρισμένων ενδεχόμενων υποχρεώσεων της αποκτώμενης οικονομικής μονάδας. Εάν μετά από επανεκτίμηση, η συμμετοχή του Συγκροτήματος στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της εξαρτημένης υπερβαίνει το άθροισμα της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του τυχόν ποσού δικαιώματος μειοψηφίας και της εύλογης αξίας των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε το Συγκρότημα προηγουμένως στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας αντιπροσωπεύουν το μερίδιο του κέρδους ή της ζημιάς και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Συγκρότημα. Οι ζημιές μιας εξαρτημένης εταιρείας κατανέμονται στα δικαιώματα μειοψηφίας ακόμα και αν αυτό θα οδηγήσει σε αρνητικό υπόλοιπο. Τα δικαιώματα μειοψηφίας παρουσιάζονται ξεχωριστά στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια, ξεχωριστά από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής σε εξαρτημένες εταιρείες (χωρίς την απώλεια ελέγχου) λογιστικοποιείται ως μια συναλλαγή μεταξύ ιδιοκτητών που αφορά τα ίδια κεφάλαια. Κατά συνέπεια, δεν προκύπτει υπεραξία ή κέρδος/(ζημιά) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων από τέτοιες συναλλαγές αλλά οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει από την προσαρμογή στα δικαιώματα μειοψηφίας και της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε ή πληρώθηκε αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια και αποδίδεται στους μετόχους της εταιρείας. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές που αφορούν το μερίδιο που αναλογεί στο ποσοστό των δικαιωμάτων μειοψηφίας που πωλείται, αφαιρούνται από το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών και μεταφέρονται στα δικαιώματα μειοψηφίας. Τα δικαιώματα μειοψηφίας επιμετρούνται σε εύλογη αξία ή στην αναλογία του συμφέροντος μειοψηφίας στην καθαρή εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της αποκτημένης οικονομικής μονάδας. Η επιλογή του τρόπου επιμέτρησης αποφασίζεται σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά ανά συναλλαγή. Άλλα είδη μη ελεγχόντων συμμετοχών επιμετρούνται σε εύλογη αξία, ή κατά περίπτωση, με βάση τις πρόνοιες άλλων ΔΠΧΑ.

Όταν οι συνενώσεις επιχειρήσεων επιτυγχάνονται σταδιακά, το προηγούμενο συμφέρον του Συγκροτήματος στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα επιμετρείται ξανά στην εύλογη αξία την ημερομηνία της εξαγοράς (όταν το Συγκρότημα αποκτά τον έλεγχο) και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Ποσά που δημιουργήθηκαν στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα πριν την ημερομηνία εξαγοράς και έχουν αναγνωριστεί στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όταν η οντότητα πωληθεί.

Όταν η αντιπαροχή που προσφέρεται από το Συγκρότημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που προσφέρεται για τη συνένωση. Αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην εμπορική εύνοια. Οι προσαρμογές κατά την περίοδο επιμέτρησης είναι προσαρμογές που προκύπτουν από την απόκτηση πρόσθετων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της "περιόδου επιμέτρησης" (η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος από την ημερομηνία απόκτησης) σχετικά με γεγονότα και συνθήκες που υφίσταντο κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η εκ νέου λογιστικοποίηση των αλλαγών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης εξαρτάται από το πώς κατατάσσεται το ενδεχόμενο αντάλλαγμα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται στα ίδια κεφάλαια δεν επιμετρείται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στα ίδια κεφάλαια. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετρείται εκ νέου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή με το ΔΛΠ 37 "Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία", όπως αρμόζει, και τυχόν κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Αν η αρχική λογιστικοποίηση μιας συνένωσης επιχειρήσεων δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς κατά τη διάρκεια της οποίας πραγματοποιείται η συνένωση, το Συγκρότημα αναγνωρίζει στις οικονομικές του καταστάσεις, με προσωρινά ποσά, τα στοιχεία για τα οποία η λογιστικοποίηση δεν είναι πλήρης. Τα προσωρινά αυτά ποσά προσαρμόζονται αναδρομικά κατά τη διάρκεια της περιόδου επιμέτρησης, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν νέες πληροφορίες που ελήφθησαν για γεγονότα και συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία απόκτησης και, εάν ήταν γνωστά, θα είχαν επηρεάσει την επιμέτρηση των ποσών που αναγνωρίστηκαν από εκείνη την ημερομηνία.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων των οποίων η ημερομηνία απόκτησης ήταν πριν την 1 Ιανουαρίου 2010 λογιστικοποιήθηκαν σύμφωνα με την προηγούμενη έκδοση του ΔΠΧΑ 3.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Όταν το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο μιας εξαρτημένης εταιρείας, το κέρδος ή η ζημιά από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε συμμετοχής που συνεχίζει να έχει το Συγκρότημα στην εν λόγω εταιρεία και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της εμπορικής εύνοιας) και των υποχρεώσεων της εξαρτημένης εταιρείας και τυχόν συμφέροντος μειώσεως. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία της εξαρτημένης εταιρείας έχουν επανεκτιμηθεί ή λογιστικοποιούνται σε εύλογη αξία, και το κέρδος ή η ζημιά έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και συμπεριλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια, τα ποσά που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και συμπεριλήφθηκαν στα ίδια κεφάλαια, λογιστικοποιούνται ως σαν η Εταιρεία να τα έχει πωλήσει (π.χ. ανακατάταξη στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ή μεταφορά στο αποθεματικό αποτελεσμάτων). Η εύλογη αξία μιας επένδυσης, που παραμένει στην πρώην εξαρτημένη εταιρεία την ημερομηνία που το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο, καταχωρείται σε εύλογη αξία με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση".

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα εξασκεί σημαντική επιρροή. Σημαντική επιρροή είναι το δικαίωμα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρηματικής πολιτικής της οντότητας, χωρίς όμως να ασκείται έλεγχος ή κοινός έλεγχος πάνω σε αυτές τις πολιτικές.

Οι συνδεδεμένες εταιρείες λογιστικοποιούνται στις ενοποιημένες και στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιδίουσας εταιρείας σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, εκτός αν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες". Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην τιμή κτήσης η οποία μετέπειτα αναπροσαρμόζεται για την αναγνώριση του μεριδίου του Συγκροτήματος του κέρδους ή ζημιάς και λοιπών συνολικών εισοδημάτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων άλλων μακροπρόθεσμων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων τα οποία στην ουσία αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις/υποχρεώσεις ή έχει κάνει πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία λογιστικοποιείται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που γίνεται συνδεδεμένη. Κατά την απόκτηση της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία, οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του κόστους επένδυσης και του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζεται ως υπεραξία και περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της επένδυσης. Οποιαδήποτε υπέρβαση του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας πέραν του κόστους της επένδυσης εξαιρείται από τη λογιστική αξία της επένδυσης και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία αποκτάται η επένδυση.

Μετά τη λογιστικοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης προσδιορίζεται κατά πόσο είναι αναγκαίο να αναγνωρισθεί οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυσή του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία. Όποτε είναι αναγκαίο, εξετάζεται το ενδεχόμενο απομείωσης της συνολικής λογιστικής αξίας της επένδυσης (συμπεριλαμβανομένης και της υπεραξίας) σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της (την υψηλότερη αξία μεταξύ της αξίας λόγω χρήσης και της εύλογης αξίας μείον το κόστος της πώλησης) με τη λογιστική αξία της. Οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται αποτελεί μέρος της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Οποιαδήποτε αντιστροφή αυτής της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, στο βαθμό που το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης αυξηθεί μελλοντικά.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Το Συγκρότημα διακόπτει τη χρησιμοποίηση της μεθόδου της καθαρής θέσης από την ημερομηνία κατά την οποία η επένδυσή του παύει να αποτελεί επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία, ή όταν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Αν το Συγκρότημα εξακολουθεί να συμμετέχει στην πρώην συνδεδεμένη εταιρεία και η συμμετοχή του αποτελεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το Συγκρότημα επιμετρά τη διατηρούμενη συμμετοχή στην εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία αυτή και η εύλογη αξία της διατηρούμενης συμμετοχής θεωρείται ως η εύλογη αξία της κατά την αρχική αναγνώριση ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία κατά την ημερομηνία διακοπής της χρήσης της μεθόδου της καθαρής θέσης και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε διατηρούμενης συμμετοχής και τυχόν εισοδημάτων από τη διάθεση μέρους της συμμετοχής στη συνδεδεμένη εταιρεία, περιλαμβάνεται στον υπολογισμό του κέρδους ή ζημιάς από τη διάθεση της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία. Επιπλέον, το Συγκρότημα λογιστικοποιεί όλα τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε σχέση με την εν λόγω επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία στην ίδια βάση όπως θα απαιτείτο εάν η συνδεδεμένη εταιρεία είχε διαθέσει απευθείας τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία ή τις υποχρεώσεις της. Ως εκ τούτου, εάν κέρδος ή ζημιά που έχει αναγνωριστεί προηγουμένως από τη συνδεδεμένη εταιρεία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα θα αναταξινομείτο στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, το Συγκρότημα αναταξινομεί το κέρδος ή τη ζημιά από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα (ως προσαρμογή από αναταξινόμηση) όταν διακόπτεται η εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Εάν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί, αλλά το Συγκρότημα εξακολουθεί να εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το Συγκρότημα επαναταξινομεί στα αποτελέσματα το τμήμα των κερδών ή των ζημιών που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και έχει σχέση με τη μείωση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, εφόσον το εν λόγω κέρδος ή ζημιά θα απαιτείτο να επαναταξινομηθεί στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων.

Εάν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Συγκροτήματος σε μια εταιρεία αυξηθεί κλιμακωτά και από χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ταξινομηθεί ως επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία, η εύλογη αξία της συμμετοχής την ημερομηνία κατά την οποία αποκτήθηκε σημαντική επιρροή θεωρείται το κόστος για την αρχική εφαρμογή της λογιστικής καθαρής θέσης. Επειδή η επένδυση προηγουμένως αποτιμάτο στην εύλογη αξία, δεν υπάρχει περαιτέρω μεταβολή της λογιστικής της αξίας.

Οι οικονομικές καταστάσεις των συνδεδεμένων εταιρειών καταρτίζονται για την ίδια περίοδο αναφοράς με το Συγκρότημα. Όταν είναι απαραίτητο, γίνονται προσαρμογές για να ευθυγραμμιστούν οι λογιστικές πολιτικές με εκείνες του Συγκροτήματος.

Τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος (συμπεριλαμβανομένων των ενοποιημένων θυγατρικών του) και της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος μόνο στον βαθμό των δικαιωμάτων στη συνδεδεμένη εταιρεία που δε σχετίζονται με το Συγκρότημα.

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας

Στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας, οι επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για απομείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίζεται η απομείωση. Οι συνδεδεμένες εταιρείες λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως αναφέρεται πιο πάνω.

Στο προηγούμενο έτος η συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited παρουσιαζόταν στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για απομείωση της αξίας. Η Εταιρεία άλλαξε τη λογιστική πολιτική στο τρέχον έτος μετά την απόκτηση σημαντικής επιρροής στην Ελληνική Τράπεζα διότι η Διεύθυνση της Εταιρείας πιστεύει ότι η απεικόνιση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης δίνει πιο δίκαιη και αληθινή εικόνα της επένδυσης και υπάρχει επίσης συνέπεια μεταξύ της απεικόνισης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η αλλαγή αυτή είχε σαν αποτέλεσμα τη διαγραφή του κόστους της επένδυσης στη Verendrya ύψους €400 στα αποτελέσματα του έτους. Περαιτέρω πληροφορίες παρουσιάζονται στη Σημείωση 20.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα όταν ο έλεγχος των υποσχόμενων αγαθών ή των υπηρεσιών μεταβιβάζεται στους πελάτες σε ποσό που αντικατοπτρίζει την αντιπαροχή την οποία το Συγκρότημα ή η Εταιρεία αναμένει ότι δικαιούται σε αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Τα έσοδα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται όταν επίσης πληρούνται τα ακόλουθα κριτήρια:

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται, όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξής τους από την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Τα μερίσματα από επενδύσεις σε μετοχές δημοσίων εταιρειών θεωρούνται εισπρακτέα την ημέρα κλεισίματος του Μητρώου Μελών για σκοπούς πληρωμής μερίσματος και διαπραγμάτευσης των μετοχών χωρίς μέρισμα.

Έσοδα από τόκους από δάνεια εισπρακτέα και από τόκους από χρεόγραφα, ομόλογα και καταθέσεις αναγνωρίζονται κατ' αναλογία χρόνου σε σχέση με το ανεξόφλητο κεφάλαιο, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα έσοδα από χρηματοοικονομικά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στα "Έσοδα από τόκους" ξεχωριστά από τα έσοδα από τόκους από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων που παρουσιάζονται στα "Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους".

Το κέρδος ή η ζημιά από τη διάθεση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπολογίζεται ως η διαφορά της μέσης τιμής κόστους και του καθαρού προϊόντος πώλησης, το οποίο συμπεριλαμβάνει τα χρηματιστηριακά έξοδα πώλησης. Το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στις 31 Δεκεμβρίου και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αντιπροσωπεύει μη πραγματοποιηθέν κέρδος ή μη πραγματοποιηθείσα ζημιά και αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Εισοδήματα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται κατά την παράδοση και την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των κινδύνων και των οφελών στον αγοραστή, που θεωρείται ως η στιγμή της μεταφοράς του ελέγχου του ακινήτου στον αγοραστή.

Εισόδημα από ενοίκια από τη μίσθωση επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της ενοικίασης, εκτός και αν λόγω των δεδομένων του ενοικιαστήριου είναι πιο αντιπροσωπευτική μέθοδος το εισόδημα από ενοίκια να αναγνωρίζεται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων, ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Η Εταιρεία συνεισφέρει στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων και Γενικό Σχέδιο Υγείας με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπλέον, η Εταιρεία συνεισφέρει σε σχέδιο ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης και στο Εγκεκριμένο Ταμείο Πρόνοιας Υπαλλήλων της Εταιρείας. Όλα τα ταμεία αυτά είναι καθορισμένης συνεισφοράς. Οι συνεισφορές της Εταιρείας αναγνωρίζονται στην περίοδο με την οποία σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού το οποίο περιλαμβάνεται στα λειτουργικά έξοδα. Η Εταιρεία δεν έχει ταμεία καθορισμένων ωφελημάτων ούτε και παρέχει μετοχικό δικαίωμα προαίρεσης στους διευθυντές και στους υπαλλήλους της. Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

Λειτουργικές μισθώσεις - ΔΛΠ 17 εφαρμόσιμο έως 31 Δεκεμβρίου 2018

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι εκμισθωτής

Μισθώσεις όπου ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και ανταμοιβών της ιδιοκτησίας παραμένουν στον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις παραμένουν στον εκμισθωτή και αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι μισθωτής

Μισθώσεις όπου ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και ανταμοιβών της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Από την 1 Ιανουαρίου 2019 η λογιστική πολιτική αυτή ανανεώθηκε με βάση το καινούργιο πρότυπο ΔΠΧΑ 16, όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοδοτικά έξοδα

Τα χρηματοδοτικά έξοδα περιλαμβάνουν τόκους πληρωτέους πάνω σε δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις καθώς επίσης και τραπεζικά έξοδα. Τα χρηματοδοτικά έξοδα αναγνωρίζονται ως έξοδα την ημερομηνία που είναι οφειλόμενα.

Ξένα νομίσματα

Για σκοπούς ετοιμασίας των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της ιθύνουσας εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών, τα βιβλία των εταιρειών του Συγκροτήματος τηρούνται σε Ευρώ (λειτουργικό νόμισμα) εκτός κάποιων εξαρτημένων εταιρειών εξωτερικού. Συναλλαγές σε ξένο συνάλλαγμα καταχωρούνται με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής.

Τα χρηματικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που είναι σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν στο τέλος του λογιστικού έτους. Τα μη χρηματικά στοιχεία που παρουσιάζονται στη εύλογη αξία τους και τηρούνται σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται σε Ευρώ, με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία που καθορίστηκε η εύλογη αξία τους. Τα μη χρηματικά στοιχεία που παρουσιάζονται στην τιμή κόστους και τηρούνται σε ξένο νόμισμα, δεν αναπροσαρμόζονται σε Ευρώ.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τον διακανονισμό χρηματικών στοιχείων και κατά την επαναμετατροπή των χρηματικών στοιχείων, περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του έτους. Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των μη χρηματικών στοιχείων που παρουσιάζονται στη εύλογη αξία τους περιλαμβάνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους, εκτός από διαφορές που προκύπτουν κατά την επαναμετατροπή των μη χρηματικών στοιχείων των οποίων τα κέρδη ή οι ζημιές αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά. Για αυτά τα μη χρηματικά στοιχεία οποιοδήποτε στοιχείο αυτού του κέρδους ή της ζημιάς αναγνωρίζεται επίσης απευθείας στα αποθεματικά.

Για σκοπούς ετοιμασίας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων εταιρειών που τηρούν λογιστικά βιβλία σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ (Ρουμανία και Βουλγαρία), με τη χρήση της ισχύουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με βάση τον μέσο όρο των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ίσχυαν κατά τη διάρκεια του λογιστικού έτους, εκτός και αν οι ισοτιμίες έχουν μεταβληθεί σημαντικά κατά τη διάρκεια του έτους, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιούνται οι συναλλαγματικές ισοτιμίες κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν μεταφέρονται στα αποθεματικά (€μηδέν για τα έτη 2019 και 2018). Αυτές οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων την περίοδο διάθεσης των εξαρτημένων εταιρειών.

Φορολογία

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις 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 θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που πήρε στις φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με περιπτώσεις όπου οι εφαρμόσιμοι φορολογικοί κανονισμοί υπόκεινται σε ερμηνεία και δημιουργεί προβλέψεις όπου είναι απαραίτητο με βάση τα ποσά που υπολογίζονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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 της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν οι σχετικές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις πραγματοποιηθούν ή όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις διακανονιστούν.

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

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

Η λογιστική αξία της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης και μειώνεται στην έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έτσι ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου εξ' ολοκλήρου ή εν μέρει.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, βασισμένες σε τιμές αγοράς, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για κτίρια. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά διαστήματα έτσι ώστε τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από τις εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση πιστώνονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζονται στο αποθεματικό επανεκτίμησης στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου χρεώνονται έναντι αυτού του αποθεματικού. Όλες οι άλλες μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιαδήποτε αύξηση που μειώνει το συσσωρευμένο έλλειμμα των μειώσεων κάτω του ιστορικού κόστους, πιστώνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων μέχρι να φτάσει στο ιστορικό κόστος.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο, ώστε να κατανεμηθεί το κόστος μείον η υπολειμματική αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης οικονομικής ζωής του. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

	%
Κτίρια	3
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείου	10
Εγκαταστάσεις και μηχανήματα	10
Οχήματα	20
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	20 - 33,3

Δεν υπολογίζεται απόσβεση πάνω στη γη και σε έργα υπό εκτέλεση.

Η υπολειμματική αξία και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Η λογιστική αξία ενός στοιχείου μειώνεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό, εάν η λογιστική αξία υπερβαίνει το υπολογιζόμενο ανακτήσιμο ποσό.

Τα έξοδα επιδιορθώσεων διαγράφονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα στο έτος που έγιναν. Τα έξοδα σημαντικών ανακαινίσεων και βελτιώσεων κεφαλαιοποιούνται, μόνο όταν είναι πιθανόν να προκύψουν μελλοντικά οφέλη στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων σε σχέση με τη λογιστική αξία και περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε γη, καταστήματα και γραφεία με σκοπό την αύξηση της κεφαλαιουχικής τους αξίας ή για ενοικίαση. Τα ακίνητα για επένδυση παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές (Σημ. 18). Τα ακίνητα για επένδυση αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά σε τιμή κτήσης, η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα που προκύπτουν από τη συναλλαγή, και μετέπειτα αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους στο τέλος της χρήσης.

Ακίνητα υπό κατασκευή ή υπό ανέγερση για μελλοντική χρήση ως ακίνητα για επένδυση λογίζονται ως ακίνητα για επένδυση. Τέτοια ακίνητα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους στο τέλος της χρήσης.

Η εύλογη αξία των ακινήτων υπολογίζεται βάσει εκτιμήσεων που γίνονται από ανεξάρτητους εκτιμητές, πριν την αφαίρεση εξόδων που θα υποστεί η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την πώληση των ακινήτων.

Πραγματοποιηθέν κέρδος ή πραγματοποιηθείσα ζημιά από πώληση ακινήτων για επένδυση που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της χρήσης αντιπροσωπεύει τα καθαρά έσοδα από την πώληση, αφού αφαιρεθεί η καθαρή λογιστική αξία των ακινήτων.

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση, που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της χρήσης, αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος της χρήσης με την εύλογη αξία στην αρχή της χρήσης ή της τιμής κτήσης των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Αποθέματα

Τα αποθέματα παρουσιάζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με βάση τη μέθοδο της μέσης σταθμικής αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον τις δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης. Τα αποθέματα αντιπροσωπεύουν ακίνητα για τα οποία υπάρχει απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου για πώλησή τους ή εκμετάλλευσή τους με σκοπό τη μετέπειτα πώλησή τους.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Απομείωση αξίας μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζουν τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων, για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί ζημιά απομείωσης. Ένα περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί ζημιά απομείωσης όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας ως αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου (ένα "ζημιογόνο γεγονός") και εκείνο το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Αν υπάρχει οποιαδήποτε τέτοια ένδειξη, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου εκτιμάται, για να καθορισθεί ο βαθμός της ζημιάς απομείωσης (αν υπάρχει). Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επί μέρους περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτιμούν την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο. Ως αξία ανάκτησης αναγνωρίζεται η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής αξίας πώλησης και της αξίας εν χρήσει. Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται η εφικτή πρόσσοδος από την πώληση ενός παγίου στα πλαίσια μίας αμοτεροβαρούς συναλλαγής, στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του παγίου, ενώ αξία εν χρήσει είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός παγίου και από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Όταν, μεταγενέστερα, μία ζημιά απομείωσης αναστραφεί, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) αυξάνεται μέχρι την αναθεωρημένη εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του, έτσι ώστε η αυξημένη λογιστική αξία να μην υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε προσδιορισθεί, αν δεν είχε αναγνωρισθεί καμιά ζημιά απομείωσης της αξίας του περιουσιακού στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) στα προηγούμενα έτη. Η αναστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα, εκτός αν το περιουσιακό στοιχείο απεικονίζεται σε αναπροσαρμοσμένη αξία, οπότε στην περίπτωση αυτή η αναστροφή της ζημιάς απομείωσης αντιμετωπίζεται ως αύξηση αναπροσαρμογής.

Για τον υπολογισμό της αξίας εν χρήσει, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με συντελεστή πριν τη φορολογία. Ο συντελεστής αυτός λαμβάνει υπόψη συγκεκριμένους κινδύνους σχετικά με το πάγιο στοιχείο, όπως και την αγορά επιτοκίων γενικότερα σε περιπτώσεις όπου δεν έχουν γίνει οι σχετικές αναπροσαρμογές στις υπολογιζόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) είναι χαμηλότερη από την αναπόσβεστη αξία, τότε η αναπόσβεστη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας ταμειακών ροών) μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός σε περίπτωση επανεκτιμημένων στοιχείων όπου η ζημιά απομείωσης θεωρείται σαν μείωση του ποσού επανεκτίμησης.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων

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

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών μέσων κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από τον σκοπό της απόκτησής τους και τα χαρακτηριστικά τους. Όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους πλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης που δεν επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, εξόδων συναλλαγών που αποδίδονται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοσή του.

Η εύλογη αξία είναι η τιμή που θα εισπραχθεί από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή που πληρώνεται για τη μεταφορά της υποχρέωσης σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η ταξινόμηση και η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από το πώς αυτά τυγχάνουν διαχείρισης στο πλαίσιο των επιχειρηματικών μοντέλων που διατηρεί το Συγκρότημα και η Εταιρεία, καθώς και από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών (κατά πόσο οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI)). Αυτοί οι παράγοντες καθορίζουν κατά πόσο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούν και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών.
- Οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI) επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου που καταβάλλονται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες.

Αυτή η ταξινόμηση αφορά μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες, και δάνεια και απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες και άλλες απαιτήσεις/χρεώστες των οποίων οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI). Αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο του δανείου (EIR), μείον προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων με το συσσωρευτικό κέρδος ή ζημιά να μεταφέρεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εάν πληρούν και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κρατείται εντός ενός επιχειρηματικού μοντέλου, ο στόχος του οποίου επιτυγχάνεται τόσο με τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.
- Οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI) επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου που καταβάλλονται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες.

Αυτή η ταξινόμηση αφορά ομόλογα που κατέχονται εντός του επιχειρηματικού μοντέλου που έχει στόχο τόσο τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση, των οποίων οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI). Τα χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων επιμετρούνται μετέπειτα σε εύλογη αξία, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Κατά την αποαναγνώριση, τα συσσωρευμένα υπόλοιπα μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν κατέχουν, στο τέλος της χρήσης, χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα στη συγκεκριμένη κατηγορία, σύμφωνα με τα επιχειρηματικά τους μοντέλα καθώς και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ταξινόμηση και επιμέτρηση (συνέχεια)

Συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Οι επενδύσεις σε μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 και κατά την αρχική αναγνώριση της κάθε επένδυσης σε μετοχές, υπάρχει η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής για τις μετοχές που δεν κατέχονται για εμπορία και που πληρούν τον ορισμό των Συμμετοχικών τίτλων βάσει του ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση, να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Αυτή η επιλογή γίνεται ανά χρηματοοικονομικό μέσο. Κέρδη ή ζημιές από τη μεταβολή στην εύλογη αξία αυτών των μέσων αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώρισή τους, αλλά μεταφέρονται απευθείας στον λογαριασμό αποθεμάτων. Τα μερίσματα από μετοχές αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Όλες οι επενδύσεις σε μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και οι μεταβολές τους αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους, αυτά που κατέχονται προς εμπορία, αυτά που προσδιορίζονται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας κατά την αρχική τους αναγνώριση ή αυτά που υποχρεωτικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Σε αυτή την ταξινόμηση περιλαμβάνονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL), τα οποία αφορούν ορισμένα δάνεια και απαιτήσεις από εξαρτημένες εταιρείες προς την Εταιρεία που αναγνωρίζονται στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τα οποία οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν πληρούν τα κριτήρια του SPPI.

Αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου

Το επίπεδο χαρτοφυλακίου καθορίζεται στο ανώτατο επίπεδο συγκέντρωσης που αντικατοπτρίζει τον τρόπο που η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαχειρίζονται τα χρηματοοικονομικά τους περιουσιακά στοιχεία και βασίζεται σε παρατηρήσιμους παράγοντες που περιλαμβάνουν τον τρόπο αξιολόγησης της απόδοσης του επιχειρηματικού μοντέλου και των περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρηματικού μοντέλου και τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και των περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρηματικού μοντέλου) και συγκεκριμένα, τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων.

Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9, τα επιχειρηματικά μοντέλα καθορίστηκαν την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής βάσει των γεγονότων και περιστάσεων που ήταν σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2018 και επανααξιολογούνται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Αξιολόγηση ταμειακών ροών που αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογούν κατά πόσο οι ταμειακές ροές ανά περιουσιακό χρηματοοικονομικό στοιχείο αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου (αξιολόγηση SPPI). Για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI), η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνουν υπόψη όρους που θα μπορούσαν να τροποποιήσουν τις συμβατικές ταμειακές ροές, έτσι που να μην πληρούν την προϋπόθεση για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων και δεν θα συνάδουν με ταμειακές ροές μιας βασικής δανειακής σύμβασης.

Επίσης, στις περιπτώσεις όπου οι συμβατικοί όροι ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου επιφέρουν την έκθεση σε κινδύνους ή μεταβλητότητα που δεν σχετίζονται με μια βασική δανειακή σύμβαση και ανεξαρτήτως του επιχειρησιακού μοντέλου, το σχετικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία και μετέπειτα επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος, εκτός από υποχρεώσεις που κρατούνται για εμπορία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραγώγων που αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα δεν επαναταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μετά την αρχική αναγνώριση τους, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις όπου το Συγκρότημα αγοράζει, πωλεί ή διακόπτει μια επιχειρηματική μονάδα.

Απομείωση

Πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) αναγνωρίζεται για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων χωρίς μεταφορά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα, αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων με μεταφορά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων, στις απαιτήσεις μίσθωσης, σε δανειακές δεσμεύσεις και χρηματοοικονομικές εγγυητικές.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπολογίζει το ECL βάσει σταθμισμένων προβλέψεων για τη μέτρηση των αναμενόμενων ελλειμμάτων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων κατά προσέγγιση προς το EIR όπως υπολογίστηκε κατά την αρχική αναγνώριση. Έλλειμμα ταμειακών ροών είναι η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών που οφείλονται σύμφωνα με τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που αναμένεται να εισπραχθούν.

Για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν υποστεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που μπορεί να προκύψουν από γεγονότα αθέτησης που είναι δυνατόν να επισυμβούν στους επόμενους 12 μήνες (12 month ECL).

Σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, απαιτείται απομείωση από όλα τα ενδεχόμενα γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου (lifetime ECL).

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ομαδοποιούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) σε Στάδιο 1, Στάδιο 2, Στάδιο 3 όπως περιγράφεται πιο κάτω:

Στάδιο 1: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, περιλαμβάνονται στο Στάδιο 1 και αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δώδεκα μηνών.

Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν υποστεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, περιλαμβάνονται στο Στάδιο 2, όπου αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής τους.

Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι πιστωτικώς απομειωμένα και για τα οποία αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής τους.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με αντίστοιχη πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που παρουσιάζεται ως μείωση στη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη χρήση αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων για δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες και μετρητά και καταθέσεις.

Για μετρητά και αντίστοιχα μετρητών και τραπεζικές καταθέσεις, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Λόγω της βραχυπρόθεσμης φύσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων (δηλαδή λιγότερο από 12 μήνες), η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε Στάδιο 1.

Για τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη πληρούσαν το κριτήριο για την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλη τη διάρκεια ζωής τους (Στάδιο 2).

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Απομείωση (συνέχεια)

Για την εκτίμηση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας από εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης. Το PD καθορίζεται με βάση την αξιολόγηση ενός αντισυμβαλλόμενου με αναφορά στη σχέση μεταξύ της διαβάθμισης και του PD. Η ζημία από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) καθορίζεται βάσει του μέσου όρου των ιστορικών ποσοστών ανάκτησης για υποχρεώσεις από εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρούν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε αθέτηση και πιστωτικά απομειωμένο όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι 90 ημέρες ληξιπρόθεσμες.

Αποαναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού διαγράφεται όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του στοιχείου ενεργητικού ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα διατηρούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά ανέλαβαν συμβατική υποχρέωση για την πλήρη καταβολή των ταμειακών ρών σε τρίτο μέρος ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματά τους επί των ταμειακών ρών του στοιχείου ενεργητικού ή είτε (α) έχουν μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ενεργητικού ή (β) δεν έχουν ούτε μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ενεργητικού, αλλά έχουν μεταβιβάσει τον έλεγχο του στοιχείου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από άλλη από τον ίδιο δανειστή με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους ή οι όροι της υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται ουσιαστικά, τέτοια ανταλλαγή ή τροποποίηση χειρίζεται ως διαγραφή της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας υποχρέωσης και η διαφορά στα σχετικά ποσά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν επί του παρόντος νομικά ισχυρό δικαίωμα να συμψηφίσουν τα ποσά που αναγνωρίστηκαν και προτίθενται είτε να προβούν σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξουν το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις σε τραπεζικούς λογαριασμούς που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες ή αποπληρωτέες εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της απόκτησής τους.

Εμπορικοί πιστωτές

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

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

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν δεν είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού, η υποχρέωση αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκτός και αν η πιθανότητα είναι απομακρυσμένη.

Αγορά ιδίων μετοχών

Οι ίδιες μετοχές παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος ως μείωση στο συμφέρον μετόχων. Δεν αναγνωρίζεται οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από την πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών που κατέχονται από την Εταιρεία και το μερίδιο των ιδίων μετοχών που κατέχονται από τις εξαρτημένες και τις συνδεδεμένες εταιρείες. Το μερίδιο της Εταιρείας στις ίδιες μετοχές, που κατέχονται από τις εξαρτημένες και τις συνδεδεμένες εταιρείες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, παρουσιάζεται ως μείωση στο συμφέρον μετόχων αντί να περιλαμβάνεται ως μέρος του ενεργητικού στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Μερίσματα

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

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς:

- α) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
- β) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων
- γ) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Οι τομείς χωρίζονται με βάση την αναφορά πληροφοριών προς το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο είναι το αρμόδιο σώμα για τη λήψη όλων των αποφάσεων.

Εισοδήματα και έξοδα κατά τομέα

Τα εισοδήματα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με κάποιο τομέα δραστηριότητας λογίζονται στον τομέα αυτό.

Ενεργητικό κατά τομέα

Τα υπόλοιπα ενεργητικού κατά τομέα περιλαμβάνουν όλα τα στοιχεία ενεργητικού που χρησιμοποιούνται σε ένα τομέα. Σε περίπτωση που κάποιο στοιχείο ενεργητικού χρησιμοποιείται σε περισσότερο από ένα τομέα, τότε κατανέμεται στους τομείς αυτούς με αναλογική βάση. Εισοδήματα και χρεώσεις μεταξύ τομέων γίνονται με βάση τη συνήθη εμπορική πρακτική.

Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

Το Συγκρότημα ετοιμάζει επίσης ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα και διαχωρίζει τις δραστηριότητές του κατά περιοχές στις οποίες η οικονομική και πολιτική κατάσταση συνάδει.

- α) Ανάλυση των εισοδημάτων του Συγκροτήματος κατά γεωγραφικό τομέα με βάση τη γεωγραφική τοποθεσία των επενδύσεων
- β) Ανάλυση του μη κυκλοφορούντος παγίου ενεργητικού του Συγκροτήματος κατά γεωγραφικό τομέα με βάση τη γεωγραφική τοποθεσία του ενεργητικού του Συγκροτήματος. Το Συγκρότημα διεξάγει τις εργασίες του στους ακόλουθους γεωγραφικούς τομείς: Κύπρος, κράτη-μέλη της Ευρωζώνης, Ρουμανία και Βουλγαρία.

Συγκριτικές πληροφορίες

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

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Τα κύρια χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι τα τραπεζικά υπόλοιπα, οι επενδύσεις σε μετοχές και ομόλογα, τα εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες και οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις. Οι κύριες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι τα μακροπρόθεσμα δάνεια και οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:

31 Δεκεμβρίου 2019

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	-	90.217	-	3.061
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	2.537.297	-	2.349.003
Τραπεζικές καταθέσεις	-	842.032	-	834.032
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	11.230.249	28.153.472	11.230.249
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	15.565.135	-	15.565.135	-
	15.565.135	14.699.795	43.718.607	14.416.345

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Μακροπρόθεσμα δάνεια	-	10.385.582	-	10.385.582
Υποχρεώσεις μίσθωσης	-	-	-	313.484
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	414.219	-	286.990
	-	10.799.801	-	10.986.056

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2018

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	-	142.227	-	89.911
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	30.989.211	-	30.786.881
Τραπεζικές καταθέσεις	-	11.357.697	-	11.263.932
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	11.047.673	28.563.747	11.047.673
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	31.399.803	-	31.399.803	-
	31.399.803	53.536.808	59.963.550	53.188.397

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	477.036	-	385.960
	-	477.036	-	385.960

Οι εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος τους εκθέτουν σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο, λειτουργικό κίνδυνο, κίνδυνο συμμόρφωσης, κίνδυνο από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου, νομικό κίνδυνο, κίνδυνο από την αστάθεια στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου και άλλους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχουν και τις γενικές δραστηριότητές τους.

Οι κίνδυνοι αυτοί παρακολουθούνται με διάφορους μηχανισμούς από όλες τις εταιρείες του Συγκροτήματος, ώστε να αποφεύγεται η συσσώρευση υπέρμετρων κινδύνων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν προβαίνουν σε μέτρα αντιστάθμισης κινδύνων. Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείριση των κινδύνων εξηγείται πιο κάτω:

(i) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς απορρέει από τις διακυμάνσεις στην αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, εξαιτίας αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπόκεινται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, λόγω αβεβαιότητας ως προς τις μελλοντικές τιμές των επενδύσεων. Ο κίνδυνος αυτός αντιμετωπίζεται με την όσο το δυνατό μεγαλύτερη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, στην Κύπρο και στο εξωτερικό, τις επιλεγμένες τοποθετήσεις και ρευστοποιήσεις, όταν αυτό θεωρείται αναγκαίο.

Περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη σημείωση 4(γ) πιο κάτω.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, λόγω αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κινδύνους που σχετίζονται με την επίδραση στα εισοδήματα, ροή μετρητών και οικονομική θέση από μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς. Η Διεύθυνση διαχειρίζεται τα εν λόγω χρηματοοικονομικά μέσα ώστε να υπάρχει μια ισοζυγισμένη κατανομή μεταξύ κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου και παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	12.290.435	22.885.539	12.282.435	22.791.774
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	11.173	31.003.730	26.878.367	58.321.061
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(10.385.582)	-	(10.385.582)	-
	1.916.026	53.889.269	28.775.220	81.112.835

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης στις 31 Δεκεμβρίου θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση / (χειροτέρευση) στα αποτελέσματα, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες, και συγκεκριμένα οι τιμές συναλλάγματος, παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Αποτελέσματα		Αποτελέσματα	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	(51.872)	155.019	82.464	291.605

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από πιθανή αδυναμία τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των χρεωστών που θα μπορούσε να επηρεάσει τις μελλοντικές ταμειακές εισροές σε σχέση με τις ενδεικνυόμενες απαιτήσεις που περιλαμβάνονται στα στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται αυτός ο κίνδυνος. Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων ήταν:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	90.217	142.227	3.061	89.911
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	2.537.297	30.989.211	2.349.003	30.786.881
Τραπεζικές καταθέσεις	842.032	11.357.697	834.032	11.263.932
Εταιρικά χρεόγραφα εισηγμένα στο ΧΑΚ	11.173	11.252	11.173	11.252
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	11.230.249	11.047.673	39.383.721	39.611.420
	14.710.968	53.548.060	42.580.990	81.763.396

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, δεν υπήρχαν σημαντικά χρηματοοικονομικά στοιχεία που ήταν σε καθυστέρηση και δεν ήταν απομειωμένα. Λεπτομερείς περιγραφές παρουσιάζονται στις αντίστοιχες σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Σε σχέση με τα μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα, στις 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν υπάρχει αυξημένος κίνδυνος συγκέντρωσης (καταθέσεις πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος) με οποιοδήποτε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 υπήρχε αυξημένος κίνδυνος συγκέντρωσης με τρία χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, όπως παρουσιάζονται στη Σημείωση 27.

Η πιστωτική φερεγγυότητα των μετρητών και αντίστοιχων μετρητών και τραπεζικών καταθέσεων αξιολογείται, για τις σημαντικότερες καταθέσεις, με αναφορά σε εξωτερικές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας από τον οίκο αξιολόγησης Moodys, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

	2019	2018
	€	€
Αξιολόγηση τραπεζών		
Caa1	2.120.733	31.514.193
Caa3	1.137.585	10.805.237

(iv) 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 Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως η διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων περιουσιακών στοιχείων με υψηλή ρευστότητα.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να υποχρεωθούν να πληρώσουν.

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 31 Δεκεμβρίου 2019

	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Εντός 3 μηνών	Μεταξύ 3 και 12 μηνών	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€	€
Μακροπρόθεσμα δάνεια	10.385.582	11.551.964	61.568	742.652	2.616.034	8.131.710	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	414.219	414.219	414.219	-	-	-	-
	10.799.801	11.966.183	475.787	742.652	2.616.034	8.131.710	-

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Εντός 3 μηνών	Μεταξύ 3 και 12 μηνών	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	477.036	477.036	477.036	-	-	-	-
	477.036	477.036	477.036	-	-	-	-

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2019

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Μακροπρόθεσμα δάνεια	10.385.582	11.551.964	61.568	742.652	2.616.034	8.131.710	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	313.484	341.400	-	66.144	66.144	209.112	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	286.990	286.990	286.990	-	-	-	-
	10.986.056	12.180.354	348.558	808.796	2.682.178	8.340.822	-

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	385.960	385.960	385.960	-	-	-	-
	385.960	385.960	385.960	-	-	-	-

(v) 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 και τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα υπόκεινται σε συναλλαγματικό κίνδυνο που προκύπτει από τις επενδύσεις σε ξένο νόμισμα στην Κύπρο και στο εξωτερικό.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Περιουσιακά στοιχεία 2019 €	2018 €	Περιουσιακά στοιχεία 2019 €	2018 €
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	21.649	19.940	21.649	19.940
Ρουμάνικο Λέι	83.089	97.930	-	-
Βουλγάριο Λέβα	12.695	6.364	-	-
	117.433	124.234	21.649	19.940

Ανάλυση ευαισθησίας

Η ενδυνάμωση του Ευρώ έναντι των πιο πάνω ξένων νομισμάτων στις 31 Δεκεμβρίου κατά 5% θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση στα αποτελέσματα όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση αποδυνάμωσης του Ευρώ έναντι των πιο πάνω ξένων νομισμάτων θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Αποτελέσματα 2019 €	2018 €	Αποτελέσματα 2019 €	2018 €
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	1.031	950	1.031	950
Ρουμάνικο Λέι	3.957	4.663	-	-
Βουλγάριο Λέβα	605	303	-	-
	5.593	5.916	1.031	950

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(vi) Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που απορρέει από αδυναμία των συστημάτων τεχνολογίας και ελέγχων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και ο κίνδυνος που προέρχεται από ανθρώπινο λάθος και φυσικές καταστροφές. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν μεθόδους αυτοαξιολόγησης κινδύνων και δείκτες αναφοράς για να αντιμετωπίσουν τους λειτουργικούς κινδύνους. Επιπρόσθετα υπάρχουν διαδικασίες για έγκαιρη αναφορά των περιστατικών. Τα τμήματα εσωτερικού ελέγχου και συμμόρφωσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μέσω ανεξάρτητων ελέγχων και με τακτικές αναφορές προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, διασφαλίζουν ότι το πλαίσιο διαχείρισης του λειτουργικού κινδύνου και οι λειτουργικές πολιτικές και διαδικασίες εφαρμόζονται αποτελεσματικά. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιδιώκουν να ενημερώνουν τους υπαλλήλους τους αναφορικά με τη διαχείριση του λειτουργικού κινδύνου μέσω της συνεχούς εκπαίδευσης.

(vii) Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς της Πολιτείας. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εποπτεία που ασκείται από τον Λειτουργό Συμμόρφωσης και μέσω άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα.

(viii) Κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων

Ο κίνδυνος αυτός απορρέει από τις μετοχικές επενδύσεις/συμμετοχές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και είναι συνδυασμός πιστωτικού, αγοραίου και λειτουργικού κινδύνου, καθώς και κινδύνου ρευστότητας, συμμόρφωσης και απώλειας φήμης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες ανάλυσης, επιμέτρησης και ελέγχου του κινδύνου αυτού έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται.

(ix) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος διαχειρίζονται τα κεφάλαιά τους ούτως ώστε να διασφαλίζουν ότι θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως δρώσες οικονομικές μονάδες και ταυτόχρονα θα έχουν τη μέγιστη δυνατή απόδοση για τους μετόχους μέσω της βέλτιστης αναλογίας ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού. Η γενική στρατηγική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν έχει αλλάξει από το προηγούμενο έτος.

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος διαχειρίζονται την κεφαλαιακή τους δομή και προβαίνουν σε αναπροσαρμογές με βάση τις εκάστοτε συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, ούτως ώστε να διασφαλίζουν ότι θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες και ταυτόχρονα θα έχουν τη μέγιστη δυνατή απόδοση για τους μετόχους. Το κεφάλαιο της Εταιρείας περιλαμβάνει εξ' ολοκλήρου μετοχικό κεφάλαιο. Για να διατηρήσουν ή να αναπροσαρμόσουν την κεφαλαιακή τους δομή, οι εταιρείες του Συγκροτήματος μπορεί να αναπροσαρμόσουν την πληρωμή μερίσματος, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους ή να προβούν σε έκδοση κεφαλαίου. Η Εταιρεία κατά το τρέχον και το προηγούμενο έτος δεν έχει πληρώσει μερίσματα, ούτε έχει προβεί σε έκδοση κεφαλαίου. Το κέρδος του έτους μεταφέρθηκε στα αποθεματικά.

Οι πολιτικές, στόχοι και διαδικασίες της Εταιρείας δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος.

(x) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, ή οποιασδήποτε άλλης αρνητικής κατάστασης που πηγάζει από την πιθανότητα μη εφαρμογής ή παράβασης νομικών συμβάσεων και κατά συνέπεια νομικών αγωγών. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται μέσω των συμβολαίων που χρησιμοποιεί η Εταιρεία και το Συγκρότημα για να εκτελούν τις εργασίες τους.

(xi) Κίνδυνος από την αστάθεια στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου

Οι χρηματαγορές και ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Πέραν τούτου, η αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου, μπορεί να επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, ιδιαίτερα λόγω της συμπερίληψης των αποτελεσμάτων που αναλογούν στην Εταιρεία και το Συγκρότημα από το μερίδιο που κατέχουν στην Ελληνική Τράπεζα, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Ο κίνδυνος αυτός αντιμετωπίζεται με την όσο το δυνατό μεγαλύτερη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, στην Κύπρο και στο εξωτερικό, και με τις επιλεγμένες τοποθετήσεις και ρευστοποιήσεις, όταν αυτό θεωρείται αναγκαίο.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(xii) Άλλοι κίνδυνοι

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

Επιπλέον, οι οικονομικές επιπτώσεις της πρόσφατης κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες λόγω της έξαρσης της νόσου του Κορονοϊού (COVID-19) δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της έξαρσης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα. Παρά ταύτα, οι επιπτώσεις της έξαρσης του COVID-19 στην παγκόσμια οικονομία και συγκεκριμένα στις χρηματαγορές, στον τραπεζικό τομέα, στην τουριστική βιομηχανία και στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα το Συγκρότημα, πιθανόν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος. Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για τη λήψη μέτρων σε περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παρατείνεται. Περαιτέρω πληροφορίες για τον COVID-19 δίνονται στις Σημειώσεις 37 και 40 των οικονομικών καταστάσεων.

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά, βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία επιμέτρησης. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι η τιμή προσφοράς. Η κατάλληλη χρηματιστηριακή τιμή για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι η τρέχουσα τιμή ζήτησης.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν εμπορεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζεται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Διεύθυνση χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και πρόσφατες τιμές έκδοσης από εταιρείες προς τρίτα μέρη και κάνει υπολογισμούς με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Η λογιστική αξία μετά την αφαίρεση υπολογιζόμενων πιστωτικών προσαρμογών για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (όπως εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες, τραπεζικές καταθέσεις και αντίστοιχα μετρητών) θεωρείται ότι προσεγγίζει τις εύλογες αξίες τους. Λόγω της φύσης τους, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών μέσων που έχουν καταχωρηθεί, μετά την αρχική αναγνώριση, στην εύλογη αξία, ομαδοποιημένα σε επίπεδα 1 - 3 με βάση τον βαθμό στον οποίο η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί.

- (i) Επίπεδο 1 μετρήσεις εύλογης αξίας βάσει τιμών χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- (ii) Επίπεδο 2 μετρήσεις εύλογης αξίας που προέρχονται από τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που βασίζονται έμμεσα ή άμεσα σε παρατηρήσιμα/δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.
- (iii) Επίπεδο 3 μετρήσεις εύλογης αξίας που προέρχονται από τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα/δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 31 Δεκεμβρίου 2019

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	13.652.385	100.100	1.812.650	15.565.135
	13.652.385	100.100	1.812.650	15.565.135

31 Δεκεμβρίου 2018

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	29.713.108	107.290	1.579.405	31.399.803
	29.713.108	107.290	1.579.405	31.399.803

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31 Δεκεμβρίου 2019

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	13.652.385	100.100	1.812.650	15.565.135
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	28.153.472	28.153.472
	13.652.385	100.100	29.966.122	43.718.607

31 Δεκεμβρίου 2018

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	29.713.108	107.290	1.579.405	31.399.803
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	28.563.747	28.563.747
	29.713.108	107.290	30.143.152	59.963.550

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος επιμετρούνται σε εύλογη αξία στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς. Στον πίνακα που ακολουθεί δίδονται πληροφορίες για τον τρόπο καθορισμού της εύλογης αξίας των κύριων περιουσιακών στοιχείων (συγκεκριμένα οι τεχνικές αποτίμησης και οι παράμετροι που χρησιμοποιήθηκαν):

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Εύλογη αξία στις		Επίπεδο εύλογης αξίας	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι αποτίμησης και σχέση με την εύλογη αξία
	31 Δεκεμβρίου 2019/€	2018/€			
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου & σε ξένα χρηματιστήρια	13.652.385	29.713.108	Επίπεδο 1	Τιμές προσφοράς από ενεργή αγορά	-
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	100.100	107.290	Επίπεδο 2	Ο υπολογισμός της αξίας των σύνθετων προϊόντων καθορίζεται με βάση τις εύλογες αξίες των επενδύσεων που περιλαμβάνονται στα συγκεκριμένα ταμεία (funds) κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.	-
Μετοχές σε ιδιωτικές εταιρείες	1.812.650	1.579.405	Επίπεδο 3	Για την αποτίμηση των μετοχών αυτών χρησιμοποιήθηκαν πρόσφατες τιμές έκδοσης από τις εταιρείες προς τρίτα μέρη.	Για τον καθορισμό της εύλογης αξίας ανά μετοχή της εταιρείας χρησιμοποιήθηκε η τιμή έκδοσης νέων μετοχών στην ιδιωτική εταιρεία προς νέους μετόχους.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία διατηρεί δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ύψους €28.153.472 (2018: €28.563.747) τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν στο επίπεδο 3 και βασίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές έχουν υπολογισθεί βάσει της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που αποτελούνται κυρίως από ένα ή περισσότερα ακίνητα.

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 1 και 2:

Η αύξηση της τιμής των εισηγμένων επενδύσεων Επιπέδου 1 και Επιπέδου 2 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 31 Δεκεμβρίου θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά €2.062.873 (2018: €4.473.060). Σε περίπτωση μείωσης της τιμής κατά 15% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3:

Αν οι πρόσφατες τιμές έκδοσης των μετοχών σε ιδιωτικές εταιρείες ήταν κατά 20% χαμηλότερες, και ως εκ τούτου και η τιμή αποτίμησής τους, τότε το κέρδος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €362.530 (2018: €315.881) χαμηλότερο. Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε το κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €362.530 (2018: €315.881) ψηλότερο.

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών μέσων που κατατάχθηκαν στο Επίπεδο 3 παρουσιάζεται πιο κάτω:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων €	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων €	Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	1.370.798	291.469	1.662.267
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	8.531	8.531
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των αποτελεσμάτων	208.607	-	208.607
Πωλήσεις	-	(300.000)	(300.000)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	1.579.405	-	1.579.405
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των αποτελεσμάτων	233.245	-	233.245
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	1.812.650	-	1.812.650

5. Σημαντικές Κρίσεις και Εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Κατά τη διαδικασία της εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, οι οποίες περιγράφονται στη Σημείωση 3, το Διοικητικό Συμβούλιο έκανε τις ακόλουθες εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες έχουν σημαντική επίδραση στα ποσά που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις.

Εκτιμήσεις

Εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Ελληνικής Τράπεζας κατά την ημερομηνία απόκτησης της σημαντικής επιρροής για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης

Το Συγκροτημα λογιστικοποίησε τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα με τη μέθοδο της εξαγοράς όπου διενήργησε διαδικασία επιμέτρησης της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, όλα τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν πρέπει να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία τους τη στιγμή της απόκτησης. Αυτές οι εύλογες αξίες αποτελούν επίσης τα ποσά κατά την αρχική αναγνώριση. Η διαφορά μεταξύ της τιμής αγοράς και των υπολοίπων των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία, αναγνωρίζεται ως αρνητική υπεραξία ("κέρδος από αγορά ευκαιρίας" σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, και αυτόματα αυξάνει τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Αυτά απαιτούν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από τη Διεύθυνση για το κατά πόσο και από πότε η Εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή στην Ελληνική Τράπεζα, καθώς επίσης και για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τον υπολογισμό της αρνητικής υπεραξίας που προέκυψε. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

Απομείωση αξίας μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζουν τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων, για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί ζημιά απομείωσης. Ένα περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί ζημιά απομείωσης όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας ως αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου (ένα "ζημιογόνο γεγονός") και εκείνο το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) είναι χαμηλότερη από την αναπόσβεστη αξία, τότε η αναπόσβεστη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας ταμειακών ροών) μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός σε περίπτωση επανεκτιμημένων στοιχείων όπου η ζημιά απομείωσης θεωρείται σαν μείωση του ποσού επανεκτίμησης.

Εύλογη αξία ακινήτων και καθαρής ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων

Η λογιστική αρχή της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχέση με τα αποθέματα και τα ακίνητα που κατέχει τόσο για ίδια χρήση όσο και τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων και η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται από προσοντούχους εκτιμητές χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Για τις εκτιμήσεις τους στις 31 Δεκεμβρίου 2019, οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση τους για την αγορά και την επαγγελματική τους κρίση και δεν έχουν βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογούν τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στις Σημειώσεις 17, 18 και 22 των οικονομικών καταστάσεων.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δε διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης όπως περιγράφονται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ασκούν κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνουν υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης.

5. Σημαντικές Κρίσεις και Εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)

Εκτιμήσεις (συνέχεια)

Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) απαιτεί από τη Διεύθυνση να εφαρμόζει σημαντική κρίση και να κάνει εκτιμήσεις και παραδοχές. Οι αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στο χρονικό πλαίσιο της αναγνώρισης και στο ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Οι υπολογισμοί του Συγκροτήματος είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στις Σημειώσεις 24, 25 και 27.

Εκτίμηση φορολογικής επιβάρυνσης

Η φορολογία για το τρέχον έτος έχει υπολογιστεί βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και διαφόρων εκτιμήσεων κατά την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων και έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Ο τελικός προσδιορισμός της φορολογίας των εταιρειών του Συγκροτήματος συμφωνείται με τις φορολογικές αρχές σε μεταγενέστερο στάδιο. Πιθανή διαφορά μεταξύ της τελικής φορολογίας και της πρόνοιας στις οικονομικές καταστάσεις, θα επηρεάσει το έξοδο φορολογίας μελλοντικών περιόδων.

Εκτίμηση και ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει απαιτήσεις για αναβαλλόμενη φορολογία στον βαθμό που είναι πιθανόν να υπάρχουν φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έναντι των οποίων να χρησιμοποιηθούν οι προσωρινές διαφορές. Ο καθορισμός του ποσού της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, απαιτεί την άσκηση κρίσης και βασίζεται στον χρονισμό και στο επίπεδο των μελλοντικών φορολογικών κερδών, σε συνάρτηση με μελλοντικές στρατηγικές φορολογικού σχεδιασμού. Αυτές οι μεταβλητές έχουν καθοριστεί με βάση σημαντικές παραδοχές της Διεύθυνσης και είναι εξ' ορισμού αβέβαιες. Είναι δυνατόν οι πραγματικές συνθήκες στο μέλλον να είναι διαφορετικές από τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν, με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικές αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 29.

Κρίσεις

Ταξινόμηση επενδύσεων

Η Εταιρεία ασκεί κρίση κατά την αξιολόγηση των συμβατικών χαρακτηριστικών καθώς και των ταμειακών ροών για το αν θεωρούνται στην ουσία χωρίς δικαίωμα αναγωγής, για τα δάνεια εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες για σκοπούς ταξινόμησης στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Νομικές αγωγές

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει μελετήσει τις δικαστικές υποθέσεις που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και, αφού έλαβε υπόψη όλα τα δεδομένα και νομική συμβουλή, είναι της άποψης ότι δε θα προκύψει οποιαδήποτε επιπρόσθετη ζημιά από την έκβαση των εν λόγω νομικών υποθέσεων.

6. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019 €	2018 €
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10.413.909	5.576.772
	10.413.909	5.576.772

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Αλλαγές στην εύλογη αξία δανείων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 25)	43.500	273.000
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10.413.909	5.576.772
	10.457.409	5.849.772

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

7. Ανάλυση εισοδήματος από επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και από μερίσματα από εξαρτημένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019 €	2018 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	233.697	315.254
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων		
- Έσοδα από τόκους	-	3.728
	233.697	318.982
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	701.258	495.036
	934.955	814.018

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	231.960	316.304
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Δάνεια σε εξαρτημένες εταιρείες)		
- Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	33.808	34.011
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων		
- Έσοδα από τόκους	-	3.728
	265.768	354.043
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	701.258	495.036
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες:		
- Έσοδα από μερίσματα	442.200	399.200
	1.409.226	1.248.279

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

8. Έσοδα από ενοίκια

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Έσοδα από ενοίκια (Σημ. 18)	1.186.669	1.159.664	77.700	58.800
Προμήθειες ενοικίασης ακινήτων	-	-	-	-
	1.186.669	1.159.664	77.700	58.800

Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει το Συγκρότημα και η Εταιρεία αντιπροσωπεύουν ενοίκια από την ενοίκιαση ακινήτων για επένδυση και προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 32.

9. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2019

	Συμμετοχές	Ανάπτυξη	Άλλα έργα	Σύνολο
	και χρηματο-οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	και διαχείριση ακινήτων		
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	701.258	-	-	701.258
Έσοδα από τόκους	36.974	-	196.723	233.697
Έσοδα από ενοίκια	-	1.186.669	-	1.186.669
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	650.645	-	650.645
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	10.413.909	-	-	10.413.909
Καθαρό συνολικό κέρδος	11.152.141	1.837.314	196.723	13.186.178
Λειτουργικά έξοδα	(722.001)	(1.147.765)	(120.491)	(1.990.257)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(284.560)	(5.430)	(101)	(290.091)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 24 και Σημ. 27)	273.193	-	(14.147)	259.046
Διαγραφή αρνητικής υπεραξίας	119.850.066	-	-	119.850.066
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(8.304)	(8.304)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	4.043.164	-	-	4.043.164
Κέρδος πριν τη φορολογία	134.312.003	684.119	53.680	135.049.802
Σύνολο ενεργητικού	216.978.306	41.092.092	13.096.461	271.166.859
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	28.894	376.675	-	405.569
Σύνολο υποχρεώσεων	10.646.234	429.313	2.423.255	13.498.802

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

9. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2018

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	495.036	-	-	495.036
Έσοδα από τόκους	125.642	-	193.340	318.982
Έσοδα από ενοίκια	-	1.159.664	-	1.159.664
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	5.576.772	-	-	5.576.772
Καθαρό συνολικό κέρδος	6.197.450	1.159.664	193.340	7.550.454
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	(73.016)	-	(73.016)
Λειτουργικά έξοδα	(395.797)	(971.146)	(133.631)	(1.500.574)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(93.377)	(33.485)	(155)	(127.017)
(Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 24 και Σημ. 27)	(142.188)	-	22.105	(120.083)
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	413.656	413.656
Κέρδος πριν τη φορολογία	5.566.088	82.017	495.315	6.143.420
Σύνολο ενεργητικού	72.935.731	41.186.187	12.709.514	126.831.432
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	18.090	574.611	-	592.701
Σύνολο υποχρεώσεων	249.687	398.313	2.414.951	3.062.951

10. Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2019

	Κύπρος €	Ευρωζώνη €	Ρουμανία €	Βουλγαρία €	Σύνολο €
Εισοδήματα / (ζημιές)	13.638.425	(5.893)	(64.354)	(382.000)	13.186.178
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	31.026.281	-	543.880	2.667.000	34.237.161
2018					
Εισοδήματα	7.525.832	23.854	731	37	7.550.454
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	29.610.719	-	621.113	2.999.000	33.230.832

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

11. Λειτουργικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Δικαιώματα προς Διαχειριστές Επενδύσεων	17.081	21.314	17.081	21.314
Αμοιβή νόμιμου ελεγκτή:				
- υποχρεωτικός έλεγχος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	49.300	31.654	41.500	22.372
- άλλες υπηρεσίες εξακρίβωσης	-	-	-	-
- υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών	13.100	8.449	2.883	2.241
- λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	14.400	27.370	14.400	27.370
Αμοιβή άλλων ελεγκτών: - έλεγχος ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	7.000	6.400	-	-
Αμοιβή εσωτερικών ελεγκτών	5.418	10.710	5.418	10.710
Μισθοί και έξοδα προσωπικού περιλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου (Σημ. 16)	562.561	489.473	562.561	489.473
Αμοιβή μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	15.923	16.333	15.923	16.333
Δικαιώματα συνεδριάσεων μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	14.700	20.400	14.700	20.400
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	89.526	97.692	89.526	97.692
Άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου	15.591	21.723	15.591	21.723
Ασφάλειες	37.622	41.303	23.070	18.800
Εκτύπωση και αποστολή ετήσιας έκθεσης και έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	8.141	11.138	8.141	11.138
Έξοδα Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	870	-	870	-
Ετήσια συνδρομή και άλλα έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	11.570	10.134	11.570	10.134
Έξοδα αποθετηρίου Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	43.565	43.565	43.565	43.565
Νομικά έξοδα	331.752	109.352	305.627	103.016
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	201.909	58.539	193.480	61.998
Έξοδα εκτιμήσεων	29.736	35.098	4.258	2.023
Ενοίκια (Σημ. 32)	2.698	4.288	2.698	55.897
Επαγγελματικές εισφορές	19.005	18.333	15.855	15.183
Εισφορές και δωρεές	11.100	9.400	11.100	9.400
Ταξίδια εξωτερικού	15.958	18.413	15.958	18.413
Έξοδα ανακοινώσεων και προβολής	23.768	33.083	23.768	33.083
Ηλεκτρισμός και νερό	8.268	9.296	5.963	7.596
Ταξιδιωτικά εσωτερικού	1.934	2.748	1.934	2.748
Τηλεφωνικά και ταχυδρομικά	6.069	8.726	6.069	8.726
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	2.624	2.586	2.624	2.586
Έξοδα παραστάσεων	11.158	26.259	11.158	26.259
Επιδιορθώσεις	110.309	110.643	32.957	28.960
Μη ανακτήσιμο Φ.Π.Α	116.027	-	99.742	-
Έξοδα συναλλαγών σε χρηματοοικονομικά στοιχεία δίκαιων αξιών	8.758	-	8.758	-
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.17)	82.409	90.742	29.347	38.897
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.32)	-	-	60.942	-
Διάφοροι φόροι	51.502	53.644	6.432	6.235
Άλλα διοικητικά έξοδα	48.905	46.512	28.730	26.700
Διαγραφή εισπρακτέου ποσού (Σημ.23)	-	5.254	-	5.254
	1.990.257	1.500.574	1.734.199	1.266.239

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

12. Κέρδος / (ζημιά) από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Κέρδος / (ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 18)	584.494	149.229	74.000	(25.000)
Μείωση αξίας αποθεμάτων (Σημ. 22)	(33.329)	(257.755)	-	-
Ζημιά από πώληση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 18)	-	(26.000)	-	(26.000)
Κέρδος από επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων - αντιστροφή υποτίμησης προηγούμενων ετών (Σημ.17)	99.480	61.510	-	-
	650.645	(73.016)	74.000	(51.000)

13. Χρηματοδοτικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Τόκοι τραπεζών	254.579	-	254.579	-
Έξοδα τραπεζών	32.918	124.142	31.693	122.905
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 32)	-	-	11.420	-
Τόκοι φορολογίας	-	42	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	2.594	2.833	(419)	1.924
	290.091	127.017	297.273	124.829

14. Φορολογία

Η φορολογία για τη χρήση αποτελείται από τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος για τη χρήση	17	25	3	3
Εταιρικός φόρος προηγούμενων χρήσεων	(43.137)	(530)	(38.778)	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά για τη χρήση	34.015	36.195	7.301	10.776
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 29)	725.265	125.689	-	81.143
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	716.160	161.379	(31.474)	91.922

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

14. Φορολογία (συνέχεια)

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Κέρδος πριν τη φορολογία	135.049.802	6.143.420	134.412.435	5.757.356
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%, 10% και 3% (2018: 12,5%, 10% και 3%)	17.048.049	838.420	16.801.554	719.669
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	268.041	2.353.991	154.592	2.228.633
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(16.694.858)	(3.086.718)	(17.034.134)	(2.926.417)
Αναπροσαρμογή φορολογίας προηγούμενων ετών	(43.137)	(530)	(38.778)	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά	34.015	36.195	7.301	10.776
Άλλες επιδράσεις	104.050	20.021	77.991	59.261
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	716.160	161.379	(31.474)	91.922

Φορολογικοί συντελεστές

Οι Κυπριακές εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 12,5% στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους. Σε περίπτωση ζημιάς, οι εταιρείες του Συγκροτήματος θα μπορούν να μεταφέρουν φορολογική ζημιά μόνο κατά τα επόμενα πέντε έτη από το τέλος του φορολογικού έτους εντός του οποίου προκύπτει ζημιά, για να συμψηφίζεται με φορολογητέο εισόδημα.

Οι Βουλγάρικες και Ρουμάνικες εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 10% και 3% αντίστοιχα στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. 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 17%.

Το Συγκρότημα δικαιούται να μεταφέρει φορολογικές ζημιές μεταξύ των Κυπριακών εταιρειών και να τις συμψηφίζει με κέρδη άλλων Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος. Για φορολογικούς σκοπούς, μέλη του ίδιου Συγκροτήματος θεωρούνται Κυπριακές εταιρείες στις οποίες η ιθύνουσα εταιρεία κατέχει άμεσα ή έμμεσα πέραν του 75% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου. Οι φορολογικές ζημιές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ανέρχονται σε €991.746 (2018: €159.360) και σε €546.069 (2018: €159.360) αντίστοιχα, για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενο φορολογικό περιουσιακό στοιχείο.

15. Κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

Το κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το κέρδος και τα συνολικά εισοδήματα για το έτος που αναλογούν στους μετόχους της ιθύνουσας εταιρείας με τον μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	
	2019 €	2018 €
Κέρδος για τη χρήση	134.333.642	5.982.041
Συνολικά εισοδήματα για τη χρήση	134.114.508	5.990.572
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης	200.000.000	200.000.000
Βασικό κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	67,17	2,99
Συνολικά εισοδήματα ανά μετοχή (σεντ)	67,06	3,00

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

15. Κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (συνέχεια)

Το καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών την ημέρα εκείνη.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου	257.668.057	123.768.481	257.523.550	123.513.707
Αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες στις 31 Δεκεμβρίου	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (σεντ)	128,83	61,88	128,76	61,76

Η Εταιρεία δεν έχει δικαιώματα αγοράς μετοχών που μπορούν να εξασκηθούν. Ως αποτέλεσμα, δεν υπολογίζεται πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή και πλήρως κατανεμημένα καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή.

16. Έξοδα προσωπικού, συμπεριλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019	2018
	€	€
Μισθοί	381.393	369.644
Μπόνους	60.000	-
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας (Σημ. 38)	37.244	36.965
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	83.924	82.864
	562.561	489.473

Ο αριθμός των υπαλλήλων που απασχολούσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν 9 (2018: 8), συμπεριλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου της Εταιρείας.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	Γη και κτίρια €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Εγκαταστάσεις και μηχανήματα €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος ή εκτίμηση						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	1.312.856	297.270	280.596	60.835	68.600	2.020.157
Προσθήκες	9.680	3.758	22.743	-	-	36.181
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	29.560	-	-	-	-	29.560
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	1.352.096	301.028	303.339	60.835	68.600	2.085.898
Προσθήκες	3.345	49.539	5.600	-	-	58.484
Αναπροσαρμογή κόστους για ΦΠΑ	-	-	-	(805)	-	(805)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	66.843	-	-	-	-	66.843
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	1.422.284	350.567	308.939	60.030	68.600	2.210.420
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	-	202.320	255.371	3.410	50.190	511.291
Αποσβέσεις χρήσης	31.950	24.295	15.509	5.578	13.410	90.742
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(31.950)	-	-	-	-	(31.950)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-	226.615	270.880	8.988	63.600	570.083
Αποσβέσεις χρήσης	32.637	27.549	11.169	6.054	5.000	82.409
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(32.637)	-	-	-	-	(32.637)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	-	254.164	282.049	15.042	68.600	619.855
Καθαρή λογιστική αξία						
31 Δεκεμβρίου 2019	1.422.284	96.403	26.890	44.988	-	1.590.565
31 Δεκεμβρίου 2018	1.352.096	74.413	32.459	51.847	5.000	1.515.815

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	154.096	277.963	68.600	500.659
Προσθήκες	3.758	22.743	-	26.501
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	157.854	300.706	68.600	527.160
Προσθήκες	48.845	5.600	-	54.445
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	206.699	306.306	68.600	581.605
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	111.266	252.735	50.190	414.191
Αποσβέσεις χρήσης	9.978	15.509	13.410	38.897
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	121.244	268.244	63.600	453.088
Αποσβέσεις χρήσης	13.178	11.169	5.000	29.347
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	134.422	279.413	68.600	482.435
Καθαρή λογιστική αξία				
31 Δεκεμβρίου 2019	72.277	26.893	-	99.170
31 Δεκεμβρίου 2018	36.610	32.462	5.000	74.072

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος αποτελούνται από τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται η Εταιρεία στην επαρχία Λευκωσίας, τα οποία κατέχει η εταιρεία Demetra Tower Limited, και επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Οι εκτιμητές είναι κάτοχοι αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και / ή του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι εκτιμητές χρησιμοποίησαν συνδυασμό δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

- Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Σημαντικό μη παρατηρήσιμο δεδομένο που χρησιμοποιήθηκε κατά τις εκτιμήσεις αποτελεί η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο που καθορίστηκε στις €3.300 (2018: €3.150).
- Μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια (μέθοδος της κεφαλαιοποίησης) οι οποίες βασίζονται στην τοποθεσία, στο είδος και στην ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, τις συμβάσεις ή τα άλλα εξωτερικά στοιχεία, όπως τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων, χρησιμοποιώντας ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% (2018: 4,5%).

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση. Η αξία που αναλογεί για τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται η Εταιρεία σε σχέση με τους ορόφους που ενοικιάζονται σε τρίτους υπολογίστηκε με βάση τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου και με βάση της μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια για τα εν λόγω γραφεία.

Λεπτομέρειες για την ιεραρχία της εύλογης αξίας της γης και κτιρίων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2019	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.422.284	1.422.284
Σύνολο	-	-	1.422.284	1.422.284

31 Δεκεμβρίου 2018	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.352.096	1.352.096
Σύνολο	-	-	1.352.096	1.352.096

Από την επανεκτίμηση προέκυψε πλεόνασμα ύψους €99.480 (2018: €61.510) (Σημ. 12) το οποίο αποτελεί αντιστροφή υποτίμησης προηγούμενων ετών και περιλήφθηκε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Λεπτομερής ανάλυση της κίνησης για το έτος παρουσιάζεται στον πίνακα στην αρχή της σημείωσης.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια, με βάση το ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις στις 31 Δεκεμβρίου θα ήταν:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019	2018
	€	€
Κόστος	1.798.899	1.795.552
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(407.649)	(363.684)
	1.391.250	1.431.868

Κατά τη διάρκεια των ετών 2019 και 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν πραγματοποίησαν οποιεσδήποτε πωλήσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση των δανειακών του υποχρεώσεων (στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων). Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 33. Τα υπόλοιπα εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

18. Ακίνητα για επένδυση

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	31.715.017	31.335.267	2.411.000	2.762.000
Προσθήκες	347.085	556.521	10.000	-
Πωλήσεις	-	(326.000)	-	(326.000)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας (Σημ. 12)	584.494	149.229	74.000	(25.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	32.646.596	31.715.017	2.495.000	2.411.000

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Κατά το προηγούμενο έτος, η Εταιρεία πώλησε οικόπεδα στην Κύπρο για το ποσό των €300.000. Από τη συγκεκριμένη πώληση αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €26.000 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά το 2018. Στο τρέχον έτος το Συγκρότημα δεν προχώρησε σε πώληση οποιουδήποτε ακινήτου για επένδυση.

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Οι εκτιμητές είναι κάτοχοι αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και / ή του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι εκτιμητές χρησιμοποίησαν κυρίως συνδυασμό δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

- Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.
- Μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια (μέθοδος της κεφαλαιοποίησης) οι οποίες βασίζονται στην τοποθεσία, στο είδος και στην ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, τις συμβάσεις ή τα άλλα εξωτερικά στοιχεία, όπως τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

18. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για την ιεραρχία της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2019	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	32.646.596	32.646.596
Σύνολο	-	-	32.646.596	32.646.596

31 Δεκεμβρίου 2018	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	31.715.017	31.715.017
Σύνολο	-	-	31.715.017	31.715.017

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ επιπέδων κατά τη διάρκεια της χρήσεως. Λεπτομερής ανάλυση της κίνησης για το έτος παρουσιάζεται στον πίνακα στην αρχή της σημείωσης.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων τόσο στην Κύπρο, όσο και στη Ρουμανία και στη Βουλγαρία. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

Επιπρόσθετες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση παρατίθενται πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	25.365.716	23.987.904	1.820.000	1.734.000
Οικόπεδα στην:				
-Κύπρο	4.070.000	4.107.000	675.000	677.000
-Βουλγαρία	2.667.000	2.999.000	-	-
-Ρουμανία	543.880	621.113	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	32.646.596	31.715.017	2.495.000	2.411.000

Για την εκτίμηση της αξίας των οικοπέδων χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τους περιορισμούς που εξηγήθηκαν πιο πάνω. Για την εκτίμηση της αξίας των γραφείων και των άλλων εμπορικών ακινήτων χρησιμοποιήθηκε τόσο η συγκριτική μέθοδος, όσο και η μέθοδος της επένδυσης (κεφαλαιοποίησης), βάσει των αναμενόμενων εισπρακτέων ενοικίων.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της μεθόδου της επένδυσης, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που εισπράχθηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% - 6,5% (2018: 4,5% - 6%). Στις περιπτώσεις όπου τα εν λόγω γραφεία και εμπορικά ακίνητα δεν ήταν ενοικιασμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που θα μπορούσε να αποκομίσει το Συγκρότημα με βάση ενοίκια παρόμοιων ακινήτων. Επιπλέον λήφθηκε υπόψη το ύψος του ετήσιου ενοικίου σε σχέση με το λογικό ενοίκιο (ώστε να καθοριστεί το ρίσκο της εκκένωσης του ακινήτου), η ποιότητα του ενοικιαστή και η ελκυστικότητα της περιοχής. Δεν υπήρξαν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των σημαντικών παραμέτρων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της συγκριτικής μεθόδου χρησιμοποιήθηκαν εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

18. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για τη μέθοδο επιμέτρησης και για τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους παρατίθενται πιο κάτω:

2019	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2019 (€)	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι		
		Μέθοδος επιμέτρησης εύλογης αξίας	Εκτιμημένο μέσο κόστος ανά τ.μ. (€)	Ετήσια μισθωτική απόδοση
Είδος και χώρα				
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα				
Κύπρος	25.365.716	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.102 - 2.599	4,5% - 6,5% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	4.070.000	Συγκριτική μέθοδος	18 - 402	Δ/Ε
Βουλγαρία	2.667.000	Συγκριτική μέθοδος	7 - 13	Δ/Ε
Ρουμανία	543.880	Συγκριτική μέθοδος	1 - 7	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	32.646.596			

2018	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2018 (€)	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι		
		Μέθοδος επιμέτρησης εύλογης αξίας	Εκτιμημένο μέσο κόστος ανά τ.μ. (€)	Ετήσια μισθωτική απόδοση
Είδος και χώρα				
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα				
Κύπρος	23.987.904	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.179 - 2.450	4,5% - 6% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	4.107.000	Συγκριτική μέθοδος	19 - 400	Δ/Ε
Βουλγαρία	2.999.000	Συγκριτική μέθοδος	8 - 14	Δ/Ε
Ρουμανία	621.113	Συγκριτική μέθοδος	1 - 9	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	31.715.017			

Ανάλυση ευαισθησίας

Οποιαδήποτε αύξηση / μείωση στις εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο (για τα ακίνητα που εκτιμήθηκαν βάσει της συγκριτικής μεθόδου) ή οποιοσδήποτε αυξήσεις / μειώσεις των μισθώσεων ή της αναμενόμενης απόδοσής τους (για ακίνητα που εκτιμήθηκαν με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια) θα διαφοροποιούσε την εύλογη αξία.

Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει το Συγκρότημα από τις επενδύσεις σε ακίνητα, το σύνολο των οποίων τελεί υπό καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται σε €1.186.669 (2018: €1.159.664). Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει η Εταιρεία ανέρχονται σε €77.700 (2018: €58.800) (Σημ. 8). Τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με ακίνητα για επένδυση και χρησιμοποιήθηκαν για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια αφορούν επιδιορθώσεις και ασφάλειες κτιρίων, προμήθειες και διαφημίσεις και ανέρχονται σε €102.258 (2018: €108.862). Τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με ακίνητα για επένδυση και δεν χρησιμοποιήθηκαν για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια αφορούν ασφάλειες κτιρίων και ανέρχονται σε €1.847 (2018: €831).

Ορισμένα από τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν ενεχυρασμένα προς εξασφάλιση υποχρεώσεων (2018: κανένα). Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 33. Επιπλέον, στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 υπάρχει επιβάρυνση προς όφελος του National Agency for Fiscal Administration (ANAF) σε τεμάχια γης που βρίσκονται στη Ρουμανία, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL, λογιστικής αξίας €500.980, λόγω οφειλής της εξαρτημένης προς τον ANAF ύψους €23.000 περίπου. Μετά από έλεγχο που έχει διενεργηθεί, έχει διαπιστωθεί ότι η εν λόγω οφειλή δεν υφίσταται και η Εταιρεία θα λάβει τα απαραίτητα μέτρα για τη διαγραφή της εν λόγω επιβάρυνσης.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

19. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	10.721.872	10.972.872
Αντιστροφή απομείωσης / (απομείωση)	282.000	(251.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	11.003.872	10.721.872

Κατά τη διάρκεια του 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να αναγνωρίσει αντιστροφή απομείωσης επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες ύψους €282.000 (2018: απομείωση €251.000) λόγω της αύξησης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που ήταν επακόλουθο της μείωσης των ζημιών από τον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων. Το συνολικό συσσωρευμένο ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €46.583.952 (2018: €46.865.952). Για τον καθορισμό της συσσωρευμένης απομείωσης επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Οι εξαρτημένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο
Demetra Overseas Investments Limited	Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες στο εξωτερικό	Κύπρος	100%	-
Demetra Real Estate Investments Limited	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	100%	-
Demetra Energy Investments Limited	Αδρανής	Κύπρος	100%	-
Demetra Bulgaria Limited	Ανάπτυξη ακινήτων στη Βουλγαρία	Βουλγαρία	-	100%
Demetra Investment Public SRL	Ανάπτυξη ακινήτων στη Ρουμανία	Ρουμανία	-	100%
Demetra Realty Developments SRL	Ανάπτυξη ακινήτων στη Ρουμανία	Ρουμανία	-	100%
Demetra Golf Investments Limited	Επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης Θερέτρων Γκολφ	Κύπρος	-	100%
Demetra Tower Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Demetra Tower (Limassol) Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Demetra Iphigenias Tower Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Aniben Enterprises Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Crystal Sea Maritime Ltd	Αδρανής	Κύπρος	-	100%
Cooper Security Services Public Limited	Αδρανής	Κύπρος	50,72%	-

Η εξαρτημένη εταιρεία Cooper Security Services Public Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, βρίσκεται σε διαδικασία εκούσιας εκκαθάρισης.

Οι εξαρτημένες εταιρείες που ήταν αδρανείς χωρίς καθόλου δραστηριότητες, δεν είχαν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

19. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες (συνέχεια)

Πληροφορίες για τη σύνθεση του Συγκροτήματος κατά το τέλος της χρήσης είναι ως ακολούθως:

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός εξ' ολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών	
		31/12/2019	31/12/2018
Ανάπτυξη ακινήτων	Ρουμανία	2	2
Ανάπτυξη ακινήτων	Βουλγαρία	1	1
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Κύπρος	5	5
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες στο εξωτερικό	Κύπρος	1	1
Επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης Θέρετρων Γκολφ Αδρανής	Κύπρος	1	1
		2	2
		12	12

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός μη εξ' ολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών	
		31/12/2019	31/12/2018
Αδρανής	Κύπρος	1	1

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019 €	2018 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	199.084.037	-
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	199.084.037	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	199.084.037	-
Verendrya Ventures Limited	-	400
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης (2018: τιμή κτήσης)	199.084.037	400

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2019 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		2018 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	Τραπεζικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες	Κύπρος	21,01%	-	10,05%	-
Verendrya Ventures Limited	Ανάπτυξη έργων για ανέγερση μονάδων αφαλάτωσης	Κύπρος	40%	-	40%	-

Verendrya Ventures Limited

Η Εταιρεία, μέσω της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Limited, προχώρησε το 2010 στην υπογραφή συνεργασίας με τη Logicom Public Limited (η οποία κατέχει το 60% της Verendrya Ventures Ltd) για το έργο κατασκευής της μονάδας αφαλάτωσης στη Λεμεσό (Επισκοπή) και τη διαχείριση της μονάδας για τα επόμενα 20 χρόνια. Η έμμεση συμμετοχή της Εταιρείας στο έργο αυτό ανέρχεται στο 20% μέσω της Verendrya Ventures Limited. Η πιο πάνω εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Netcom Limited η οποία συμμετέχει με ποσοστό 50% σε κοινοπραξία μαζί με την Ισραηλινή εταιρεία Mekorot Development and Enterprise Ltd για κατασκευή και διαχείριση της μονάδας αφαλάτωσης στην Επισκοπή, στη βάση σχετικής συμφωνίας με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων της Κύπρου. Η μονάδα στην Επισκοπή ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2012, όμως βρισκόταν σε στάση αναμονής από την 1 Ιουλίου 2012 μέχρι τις 27 Απριλίου 2014. Η μονάδα άρχισε παραγωγή τον Απρίλιο του 2014.

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Verendrya Ventures Limited (συνέχεια)

Επιπρόσθετη συμφωνία μεταξύ της πιο πάνω κοινοπραξίας και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων υπογράφηκε το 2012 για την ανακαίνιση και λειτουργία μονάδας αφαλάτωσης στη Λάρνακα. Η έμμεση συμμετοχή της Εταιρείας στο έργο αυτό ανέρχεται στο 20% μέσω της Verendrya Ventures Limited. Η μονάδα άρχισε παραγωγή τον Ιούλιο του 2015. Σε σχέση με την επένδυση στη μονάδα αφαλάτωσης στη Λάρνακα, υπάρχουν εκατέρωθεν αξιώσεις (υπέρ και εναντίον) μεταξύ της εταιρείας και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων. Η Διεύθυνση της εταιρείας της πιο πάνω μονάδας έχει ετοιμάσει τις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με τη νομική γνώματευση η οποία σχετίζεται με την εγκυρότητα των αξιώσεων υπέρ και κατά της εταιρείας, και σύμφωνα με τη γνώμη των ειδικών συμβούλων σχετικά με το ύψος της αποζημίωσης που αναμένεται να λάβει η εταιρεία.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 37 "Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία", Παράγραφος 92, δεν γνωστοποιούνται περαιτέρω πληροφορίες οι οποίες ενδέχεται να προδικάσουν τη θέση των πιο πάνω εταιρειών σε διαμάχη με άλλα μέρη.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι η συνδεδεμένη εταιρεία και κατ' επέκταση το Συγκρότημα και η Εταιρεία δε θα υποστούν επιπλέον ζημιά από την τελική έκβαση των αξιώσεων που αναφέρονται πιο πάνω.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος, αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για το μερίδιο ζημιάς από τη συμμετοχή στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €8.304 (2018: αντιστροφή πρόβλεψης €413.656). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης που αποτελεί πρόνοια πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €2.423.255 (2018: €2.414.951) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μέρος ύψους €118.800 που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια των ετών 2013 μέχρι 2017. Κατά το τρέχον και κατά το προηγούμενο έτος δεν διανεμήθηκε μέρος από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

Στο προηγούμενο έτος, η συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited παρουσιάζονταν στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιδίουσας εταιρείας στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για απομείωση της αξίας. Η Εταιρεία άλλαξε τη λογιστική αρχή στο τρέχον έτος μετά την απόκτηση σημαντικής επιρροής στην Ελληνική Τράπεζα διότι η Διεύθυνση της Εταιρείας πιστεύει ότι η απεικόνιση με τη μέθοδο καθαρής θέσης δίνει πιο δίκαιη και αληθινή εικόνα της επένδυσης και υπάρχει επίσης συνέπεια μεταξύ της απεικόνισης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Η αλλαγή αυτή είχε σαν αποτέλεσμα τη διαγραφή του κόστους της επένδυσης ύψους €400 στα αποτελέσματα του έτους στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)*Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ*

Κατά τη διάρκεια του έτους, δυνάμει της συμφωνίας εγγραφής που η Εταιρεία υπέγραψε στις 18 Ιουνίου 2018 με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (η "Τράπεζα"), η οποία τροποποιήθηκε στις 23 Ιουνίου 2018, παραχωρήθηκαν προς την Εταιρεία, στις 15 Μαρτίου 2019, 29.561.360 μετοχές της Τράπεζας. Τον Μάρτιο 2019, η Εταιρεία απέκτησε ακόμα 19.669.784 μετοχές της Τράπεζας με την εξάσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια των μηνών Φεβρουαρίου μέχρι Μαΐου 2019, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 17.540.572 μετοχές της Τράπεζας μέσω αγορών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το συνολικό κόστος των πιο πάνω επενδύσεων κατά το 2019 ανήλθε σε €49.377.489 (συνολικό κόστος απόκτησης των μετοχών στην Τράπεζα ύψους €92.921.835 συμπεριλαμβανομένων εξόδων συναλλαγής ύψους €72.665. Τα συνολικά άμεσα με την απόκτηση των μετοχών στην Ελληνική Τράπεζα έξοδα κατά τη διάρκεια του έτους ανήλθαν σε €177.221). Μετά τις πιο πάνω αγορές, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 86.725.772 μετοχές, που αναλογούν στο 21,01% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας (στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή της Εταιρείας στην Ελληνική Τράπεζα ήταν 19.954.056 μετοχές, ήτοι 10,05%). Η Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ συστάθηκε στην Κύπρο και είναι δημόσια εταιρεία και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Η κυριότερη δραστηριότητα του Ομίλου της Ελληνικής Τράπεζας είναι η παροχή ευρέος φάσματος τραπεζικών και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτικές, επενδυτικές και ασφαλιστικές υπηρεσίες, υπηρεσίες θεματοφυλακής και πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων τρίτων, καθώς και διαχείριση και πώληση ακινήτων.

Μετά από εξέταση των προνοιών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε ότι το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή στην Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 28 Αυγούστου 2019.

Ως εκ τούτου, η Εταιρεία διεξήγαγε άσκηση για επιμέτρηση της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Τράπεζας. Για σκοπούς πρακτικής διευκόλυνσης και όπως επιτρέπεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η εύλογη αξία επιμετρήθηκε κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2019, ημερομηνία που θεωρείται ότι είναι κοντά στην ημερομηνία απόκτησης της σημαντικής επιρροής και δεδομένου ότι δεν υπήρχαν σημαντικά παρεμβατικά γεγονότα κατά τη διάρκεια της περιόδου από 28 Αυγούστου 2019 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2019. Για τον σκοπό αυτό και λόγω πρακτικών δυσκολιών, για κάποια από τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία (κυρίως χορηγήσεις σε πελάτες) χρησιμοποιήθηκαν σαν βάση οι εύλογες αξίες στις 31 Δεκεμβρίου 2019, με διαδικασίες επαναφοράς ("roll back procedures") για τις 30 Σεπτεμβρίου 2019. Εξωτερικοί εμπειρογνώμονες συμβλήθηκαν με την Εταιρεία για (α) να ελέγξουν τις εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) 805, "Ειδικά Ζητήματα - Έλεγχοι Επιμέρους Οικονομικών Καταστάσεων και Συγκεκριμένων Στοιχείων, Λογαριασμών ή Κονδυλίων Οικονομικής Κατάστασης", (β) να ελέγξουν τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε χρεόγραφα και του δανειακού κεφαλαίου στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) 805, "Ειδικά Ζητήματα - Έλεγχοι Επιμέρους Οικονομικών Καταστάσεων και Συγκεκριμένων Στοιχείων, Λογαριασμών ή Κονδυλίων Οικονομικής Κατάστασης", και (γ) να εκτελέσουν συμφωνημένες διαδικασίες σε σχέση με τις εύλογες αξίες στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 και την κίνηση για το τρίμηνο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα για Συναφείς Εργασίες (ΔΠΣΕ) 4400, "Αναθέσεις Συμφωνημένων Διαδικασιών επί Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης". Οι εκθέσεις αυτών των εξωτερικών εμπειρογνομητών απευθύνονταν στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

Αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει περιληπτικά σε εύλογη αξία, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Ελληνικής Τράπεζας κατά την ημερομηνία απόκτησης της σημαντικής επιρροής.

	€
Μετρητά και καταθέσεις σε Κεντρικές Τράπεζες	4.423.284.000
Καταθέσεις σε άλλες τράπεζες	486.715.000
Χορηγήσεις σε πελάτες	5.840.000.000
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	4.862.882.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	624.532.000
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	16.237.413.000
Οφειλές σε άλλες τράπεζες	(154.373.000)
Καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών	(14.721.587.000)
Λοιπές υποχρεώσεις	(425.948.000)
Συνολικές υποχρεώσεις σε εύλογη αξία	(15.301.908.000)
Συνολικά καθαρά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	935.505.000
Συμφέρον μειοψηφίας	(5.115.000)
Συνολικά αναγνωρίσιμα καθαρά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	930.390.000

Η αποκτηθείσα αξία που αναλογεί στο Συγκρότημα κατ' αναλογία της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας της τάξης του 21,01% ανέρχεται σε €195.474.939.

Αρνητική υπεραξία

Η αναγνώριση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ ως επένδυση που αναγνωρίζεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του έτους ως ακολούθως:

	€
Μεταφορά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων - τιμή κτήσης (σημ. (i))	75.624.873
Αποκτηθέντα καθαρά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	(195.474.939)
Αρνητική υπεραξία που πιστώθηκε στα αποτελέσματα	(119.850.066)

Σημ. (i) : Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η συμμετοχή της Εταιρείας στην Ελληνική Τράπεζα ήταν 10,05% και λογιστικοποιείτο ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με λογιστική αξία €14,8 εκατομμύρια. Για την κλιμακωτή αύξηση της συμμετοχής στο 21,01%, η εύλογη αξία της συμμετοχής την ημερομηνία κατά την οποία αποκτήθηκε σημαντική επιρροή, ήτοι 28 Αυγούστου 2019, θεωρείται το κόστος για την αρχική εφαρμογή της λογιστικής καθαρής θέσης. Η Ελληνική Τράπεζα είναι εισηγμένη στο ΧΑΚ και η συμμετοχή της Εταιρείας (ήτοι 86.725.772 μετοχές) στις 31 Δεκεμβρίου 2019 είχε χρηματιστηριακή αξία €72.155.842.

Η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης της σημαντικής επιρροής στην Ελληνική Τράπεζα και της εύλογης αξίας των καθαρών αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίστηκε ως αρνητική υπεραξία στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

Αρνητική υπεραξία (συνέχεια)

Το αποτέλεσμα της αρνητικής υπεραξίας αποδίδεται αφενός μεν στον μειωμένο δείκτη χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία και αφετέρου στη σημαντική έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Συγκεκριμένα, η συμμετοχή της Εταιρείας στην Ελληνική Τράπεζα διαμορφώθηκε κατά τις τρεις διαδοχικές αυξήσεις κεφαλαίου της Τράπεζας. Οι αυξήσεις κεφαλαίου το 2013 και το 2014 πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρηματοπιστωτικής κρίσης στην Κύπρο, η οποία οδήγησε την οικονομία σε μια βαθιά ύφεση, με πολύ χαμηλό ενδιαφέρον από τους διεθνείς επενδυτές να επενδύσουν σε Κυπριακές τράπεζες. Η αύξηση κεφαλαίου του 2019 πραγματοποιήθηκε υπό καλύτερες οικονομικές συνθήκες, ωστόσο, ήταν μια αύξηση κεφαλαίου μόλις €150 εκατομμυρίων, η οποία είναι πολύ μικρή για να τραβήξει την προσοχή των διεθνών επενδυτών. Στην πραγματικότητα, η έλλειψη ενδιαφέροντος από διεθνείς επενδυτές να υποστηρίξουν την αύξηση κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας το 2019, έδωσαν την ευκαιρία στην Εταιρεία να προσυμφωνήσει, κατά το 2018, με την Ελληνική Τράπεζα την αγορά αδιάθετων μετοχών κατά την αύξηση κεφαλαίου και να γίνει ο μεγαλύτερος μέτοχος της Τράπεζας με μια επένδυση περίπου €50 εκατομμυρίων και με δείκτη τιμής προς λογιστική αξία περίπου στο 30%, τη στιγμή που οι Ευρωπαϊκές Τράπεζες διαπραγματεύονταν με πολλαπλάσιο δείκτη τιμής προς λογιστική αξία που υπερέβαινε το 70%.

Οι περιστάσεις που περιγράφονται πιο πάνω έδωσαν την ευκαιρία στην Εταιρεία να αποκτήσει μερίδιο 21,01% στην Ελληνική Τράπεζα σε σχετικά χαμηλή τιμή, που είχε ως αποτέλεσμα την αρνητική υπεραξία ("κέρδος από αγορά ευκαιρίας" - "bargain purchase" όπως αναφέρεται στο ΔΠΧΑ 3).

Ο δείκτης χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία παρουσιάζεται σημαντικά μειωμένος σε πανευρωπαϊκό επίπεδο στις σημαντικότερες Ευρωπαϊκές τράπεζες. Οι λόγοι είναι κυρίως το αυξημένο κανονιστικό κόστος και η ανάγκη για τεχνολογικό μετασχηματισμό, τα αρνητικά επιτόκια και η παρατεταμένη περίοδος ισχνής ανάπτυξης σε σημαντικά επενδυτικά κέντρα. Επιπρόσθετα, η διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων ("ΜΕΔ") φαίνεται να επηρεάζει ακόμη πιο αρνητικά το σχετικό δείκτη στις χώρες του Νότου που έχουν σημαντικά αυξημένα ΜΕΔ.

Στην Κύπρο το φαινόμενο είναι ακόμη πιο έντονο αφού τα πιο πάνω συνδυάζονται και με πιο ψηλά ΜΕΔ, έλλειψη ευέλικτου νομοθετικού πλαισίου αλλά και σχετικά χαμηλή ρευστότητα στο ΧΑΚ.

Εντούτοις, η Ελληνική Τράπεζα παρουσιάζει σημαντικά θετικά χαρακτηριστικά όπως υψηλή κεφαλαιοποίηση, υψηλό δείκτη εμπράγματων εξασφαλίσεων πάνω στα δάνεια και ισχυρή ρευστότητα με σημαντικό μέρος του ισολογισμού να είναι τοποθετημένο σε τραπεζικές καταθέσεις και κρατικά ομόλογα. Μεγάλο ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων της Τράπεζας είναι εξασφαλισμένο από την Κυπριακή Δημοκρατία στη βάση σχετικής συμφωνίας που έγινε κατά την εξαγορά του καλού χαρτοφυλακίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Μετά την εξαγορά του καλού χαρτοφυλακίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας, η Ελληνική Τράπεζα έχει καταστεί η μεγαλύτερη λιανική τράπεζα στην Κύπρο. Η επερχόμενη τεχνολογική αναβάθμιση μπορεί να επιφέρει πολλαπλά πλεονεκτήματα με την εξοικονόμηση σημαντικών εξόδων μέσω του ορθολογισμού του αριθμού καταστημάτων εξυπηρέτησης πελάτων αλλά και αύξηση εισοδημάτων με την παροχή νέων προϊόντων λιανικής τραπεζικής.

Η ΕΚΤ έχει προχωρήσει σε σχετικές ανακοινώσεις για την ύπαρξη της αρνητικής υπεραξίας στο τραπεζικό σύστημα ως εργαλείο για κεφαλαιακή ενδυνάμωση, τραπεζική συνένωση επιχειρήσεων και βελτίωση της διαχείρισης των ΜΕΔ καθώς και για σημαντική μείωση του κανονιστικού κόστους.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

Αποτίμηση σε εύλογη αξία

Οι τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας σημαντικών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν ή αναλήφθηκαν ήταν ως ακολούθως:

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	Τεχνικές αποτίμησης
Χορηγήσεις σε πελάτες	Η εύλογη αξία των χορηγήσεων σε πελάτες υπολογίστηκε εφαρμόζοντας την Προσέγγιση του Εισοδήματος, βάσει του ΔΠΧΑ 13. Συγκεκριμένα, η εύλογη αξία υπολογίστηκε ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές έχουν υπολογιστεί βάσει των αναμενόμενων ζημιών ανά κατηγορία δανείου, λαμβάνοντας υπόψη την προσδοκόμενη πιστοληπτική ποιότητα των δανειοληπτών. Το προεξοφλητικό επιτόκιο περιλαμβάνει στοιχεία που αφορούν το κόστος χρηματοδότησης, το κόστος κεφαλαίου, τις κανονιστικές / ρυθμιστικές απαιτήσεις για τήρηση ελάχιστης απαίτησης ιδίων κεφαλαίων και επιλέξιμων υποχρεώσεων και την προσαρμογή για κάλυψη λειτουργικών εξόδων.
Επενδύσεις σε χρεόγραφα	Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε χρεόγραφα τα οποία ταξινομούνται ή θα ταξινομούταν στο επίπεδο 1, χρησιμοποιήθηκαν οι χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργή αγορά. Για την αποτίμηση των επενδύσεων σε χρεόγραφα τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί ή θα κατηγοριοποιούνταν στο επίπεδο 2, χρησιμοποιήθηκαν τα ομόλογα της Κυπριακής Δημοκρατίας που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με το Αγγλικό δίκαιο με τη χρήση του προγράμματος EMTN (European Medium Term Notes) για να υπολογιστεί το περιθώριο πάνω από την καμπύλη επιτοκίων του Γερμανικού Δημόσιου χρέους πάνω στο οποίο χτίζεται η καμπύλη απόδοσης η οποία χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των συγκεκριμένων ομολόγων επιπέδου 2.

Για άλλα σημαντικά αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, όπως μετρητά και καταθέσεις σε Κεντρικές Τράπεζες, καταθέσεις σε άλλες τράπεζες, οφειλές σε άλλες τράπεζες και καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η λογιστική αξία η οποία, σύμφωνα με αξιολόγηση που έγινε από τη Διεύθυνση της Εταιρείας, προσεγγίζει την εύλογη αξία.

Για άλλα μη σημαντικά αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αποκτήθηκαν ή αναλήφθηκαν, χρησιμοποιήθηκαν οι εξής τεχνικές αποτίμησης:

(α) για κάποια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις χρησιμοποιήθηκαν οι εύλογες αξίες βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 13 ανάλογα με την περίπτωση. Για παράδειγμα, για τα ακίνητα και τα αποθέματα ακινήτων, χρησιμοποιήθηκαν οι εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές, με κάποιες αναπροσαρμογές για την περίπτωση των αποθεμάτων ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη τον αναμενόμενο χρόνο πώλησης και πιθανές εκπτώσεις λόγω εμπορευσιμότητας και ρευστότητας. Για το δανειακό κεφάλαιο χρησιμοποιήθηκαν οι χρηματιστηριακές τιμές σε μη ενεργή αγορά.

(β) για κάποια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις χρησιμοποιήθηκε η λογιστική αξία η οποία προσεγγίζει την εύλογη αξία.

Πιο κάτω παρατίθενται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες για τις συνδεδεμένες εταιρείες Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ και Verendrya Ventures Limited που είναι ουσιώδεις για το Συγκρότημα. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις των συνδεδεμένων εταιρειών οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ (προσαρμοσμένες από το Συγκρότημα για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης). Οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Ελληνικής Τράπεζας δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα www.hellenicbank.com.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	16.307.551.000
Σύνολο υποχρεώσεων	(15.230.850.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	1.076.701.000
Μείον: Συμφέρον μειοψηφίας	(10.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	1.076.691.000

	1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019 €
Εισοδήματα	103.860.000
Καθαρό κέρδος για την περίοδο	19.077.000
Ζημιά που αναλογεί στο συμφέρον μειοψηφίας	167.000
Καθαρό κέρδος για την περίοδο που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	19.244.000
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο	(1.043.000)
Έξοδα που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	(1.043.000)
Συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο	18.034.000
Συνολικά έξοδα που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	167.000
Συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	18.201.000
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	-

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών της Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις:

	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	1.076.691.000
Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία την ημερομηνία απόκτησης σημαντικής επιρροής	(129.123.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας μετά τις αναπροσαρμογές	947.568.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,01%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία	199.084.037

	1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019 €
Καθαρό κέρδος για την περίοδο που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	19.244.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,01%
Μερίδιο Συγκροτήματος στο καθαρό κέρδος της συνδεδεμένης	4.043.164

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

	1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019 €
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	(1.043.000)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,01%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) της συνδεδεμένης	(219.134)
	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Υπόλοιπο κατά την ημερομηνία απόκτησης σημαντικής επιρροής	195.474.939
Μερίδιο Συγκροτήματος στο κέρδος για την περίοδο 1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019	4.043.164
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο 1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019	(219.134)
Μερίδιο Συγκροτήματος στις άλλες συναλλαγές με τους μετόχους για την περίοδο 1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019	(214.932)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	199.084.037

Verendrya Ventures Limited

	2019 €	2018 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	790.914	373.186
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	22.069.544	22.000.622
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	22.860.458	22.373.808
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(323.494)	(307.891)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(28.595.101)	(28.103.293)
Συνολικές υποχρεώσεις	(28.918.595)	(28.411.184)
Καθαρές υποχρεώσεις	(6.058.137)	(6.037.376)
	2019 €	2018 €
Εισοδήματα	-	-
(Καθαρή ζημιά) / καθαρό κέρδος για τη χρήση	(20.761)	1.034.141
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά (έξοδα) / εισοδήματα για τη χρήση	(20.761)	1.034.141
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	-	-
Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών της Verendrya Ventures Limited στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις:		
	2019 €	2018 €
Καθαρές υποχρεώσεις	(6.058.137)	(6.037.376)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
Πρόνοια για μερίδιο ζημιάς στη συνδεδεμένη εταιρεία	(2.423.255)	(2.414.951)

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Verendrya Ventures Limited (συνέχεια)

	2019 €	2018 €
(Καθαρή ζημιά) / καθαρό κέρδος για τη χρήση	(20.761)	1.034.141
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
(Πρόνοια) / αντιστροφή πρόνοιας για μερίδιο ζημιάς στη συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	(8.304)	413.656

Η συνολική συσσωρευμένη ζημιά που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Ltd ύψους €2.423.255 (2018: €2.414.951) έχει αναγνωριστεί ως πρόνοια και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη.

21. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Εταιρικά ομόλογα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	-

Την 1 Ιανουαρίου 2018, μετά την υιοθέτηση από το Συγκρότημα του ΔΠΧΑ 9 που αντικατέστησε το ΔΛΠ 39, τα πιο πάνω ομόλογα αναταξινομήθηκαν από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων βάσει του επιχειρησιακού μοντέλου του Συγκροτήματος όσον αφορά τη διαχείρισή τους και βάσει των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Στις 30 Μαΐου 2018, ο εκδότης των ομολόγων προχώρησε στην εξαγορά τους καταβάλλοντας στην Εταιρεία το ποσό των €300.000. Κατά τη διάρκεια του 2018 αναγνωρίστηκαν λοιπά συνολικά εισοδήματα ύψους €8.531.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν κατείχαν οποιαδήποτε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (2018: €μηδέν).

22. Αποθέματα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019 €	2018 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	7.223.619	7.526.324

Κατά τη διάρκεια του 2019 και 2018, το Συγκρότημα δεν απέκτησε ή αγόρασε οποιαδήποτε ακίνητα. Κατά τη διάρκεια του έτους κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα αποθέματα ύψους €30.624 (2018: €46.755).

Κατά τη διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα πώλησε ακίνητα στην Κύπρο για το ποσό των €300.000. Από τη συγκεκριμένη πώληση δεν αναγνωρίστηκε οποιοδήποτε κέρδος ή οποιαδήποτε ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος.

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα αξίας €600.619 (2018: €896.324), δεν έχει μεταβιβαστεί στο Συγκρότημα αφού δεν έχουν ακόμη εκδοθεί οι σχετικοί τίτλοι ιδιοκτησίας. Ωστόσο έχουν κατατεθεί όλα τα απαραίτητα αγοραπωλητήρια έγγραφα στο κτηματολόγιο. Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Κατά τη διάρκεια του 2019, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά για τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων ύψους €33.329 (2018: €257.755) (Σημ. 12).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

22. Αποθέματα (συνέχεια)

Επιπρόσθετες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις σχετικά με τα αποθέματα παρατίθενται πιο κάτω:

	2019	2018
	€	€
Ακίνητα στην Κύπρο	600.619	896.324
Οικόπεδα στη:		
- Βουλγαρία	662.000	712.000
- Ρουμανία	5.961.000	5.918.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	7.223.619	7.526.324

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL, με λογιστική αξία ύψους €2.155.000 (περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη Σημείωση 35). Επιπρόσθετα, σε σχέση με το πιο πάνω τεμάχιο, υπάρχει επιβάρυνση υπέρ των πωλητών αναφορικά με αναβαλλόμενη πληρωμή που είχε συμφωνηθεί κατά την αγορά του εν λόγω τεμαχίου. Η αναβαλλόμενη πληρωμή δεν είναι πληρωτέα ως επιβεβαιώθηκε από σχετική απόφαση του δικαστηρίου στη Ρουμανία. Η Εταιρεία θα λάβει τα απαραίτητα μέτρα για τη διαγραφή της εν λόγω επιβάρυνσης.

23. Άλλα εισπρακτέα ποσά

Τα άλλα εισπρακτέα ποσά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές εντός ενός έτους	119.882	179.172	32.727	116.655
	119.882	179.172	32.727	116.655

Τα πιο πάνω ποσά παρουσιάζονται μετά την αφαίρεση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους €207.820 (2018: €204.366) για το Συγκρότημα και ύψους €175.215 (2018: €171.761) για την Εταιρεία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω.

Κατά τη διάρκεια του 2018, διαγράφηκε εισπρακτέο ποσό ύψους €5.254, μετά από συμφωνία διακανονισμού που έγινε με τον οφειλέτη. Το εν λόγω ποσό έχει διαγραφεί και αναγνωριστεί στα αποτελέσματα του 2018.

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Κίνηση πρόνοιας για επισφαλείς χρεώστες:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	204.366	197.651	171.761	165.046
Συναλλαγματικές διαφορές	3.454	6.715	3.454	6.715
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	207.820	204.366	175.215	171.761

Υπάρχουν εξασφαλίσεις για άλλα εισπρακτέα σχετικά με ενεχυριασμένα ακίνητα για το Συγκρότημα για το 2019 (2018: τίποτε). Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 33.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

24. Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019	2018
	€	€
Μικτά εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους	11.459.853	11.263.130
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(229.604)	(215.457)
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους (Σημ. 25 και 34)	11.230.249	11.047.673

Η Εταιρεία παραχώρησε δανειακές διευκολύνσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €10.360.000 με σκοπό τη χρηματοδότηση της επένδυσης στα έργα αφαλάτωσης στη Λεμεσό (Επισκοπή) και στη Λάρνακα. Το συνολικό ποσό που παραχωρήθηκε μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €10.256.800 (2018: €10.256.800). Κατά τη διάρκεια του 2019 χρεώθηκαν τόκοι ύψους €196.723 (2018: €193.340) επί των πιο πάνω δανείων και συμπεριλαμβάνονται στα έσοδα από τόκους (Σημ. 7). Τα δάνεια είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 1,75% ετησίως (2018: 1,75% ετησίως). Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία διαβεβαίωσε τη συνδεδεμένη εταιρεία ότι δεν θα ζητήσει αποπληρωμή των δανείων τους επόμενους δώδεκα μήνες. Ως εκ τούτου, τα δάνεια έχουν ταξινομηθεί ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Η αποπληρωμή των πιο πάνω δανείων εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς τις συνδεδεμένες εταιρείες της Verendrya Ventures Ltd, σε σχέση με τα έργα αφαλάτωσης στην Επισκοπή και στη Λάρνακα (Σημ. 20). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκτιμά ότι η Κυπριακή οικονομία ακολουθεί θετική πορεία και ως εκ τούτου η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα πιο πάνω έργα.

Το δάνειο σε συνδεδεμένη εταιρεία έχει κατηγοριοποιηθεί σε Στάδιο 2 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

	€
1 Ιανουαρίου 2018	(237.562)
Μεταβολή (Σημ. 9)	22.105
31 Δεκεμβρίου 2018 / 1 Ιανουαρίου 2019	(215.457)
Μεταβολή (Σημ. 9)	(14.147)
31 Δεκεμβρίου 2019	(229.604)

Οι ταμειακές ροές που χρησιμοποιήθηκαν στο μοντέλο έχουν προσδιοριστεί με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές από τα έργα αφαλάτωσης στην Λάρνακα και στη Λεμεσό.

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το έτος οφείλεται κυρίως στην αύξηση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD) κατά τη διάρκεια του έτους και στη μείωση κατά ένα έτος στην αναμενόμενη ημερομηνία τελικής αποπληρωμής του δανείου από τη συνδεδεμένη εταιρεία. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) κατά τη διάρκεια του έτους.

Η εύλογη αξία των εισπρακτέων από συνδεδεμένη εταιρεία προσεγγίζει τη λογιστική αξία.

25. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019	2018
	€	€
Εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 34)	28.153.472	28.563.747
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 34)	11.230.249	11.047.673
	39.383.721	39.611.420

Τα εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 0% - 2% (2018: 0% - 2%) ετησίως. Οι συνολικές δανειακές διευκολύνσεις που παραχωρήθηκαν από την Εταιρεία ανέρχονται σε €44.442.923 (2018: €43.834.723). Τα δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες δόθηκαν με σκοπό την απόκτηση των περιουσιακών τους στοιχείων που είναι κυρίως ακίνητα για επένδυση και αποθέματα ακινήτων.

Τα δάνεια προς τη συνδεδεμένη εταιρεία (Verendrya Ventures Limited) δόθηκαν με σκοπό τη χρηματοδότηση της επένδυσης στα έργα αφαλάτωσης στην Επισκοπή και στη Λάρνακα, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 24 πιο πάνω.

25. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2019 χρεώθηκαν, στα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €33.808 (2018: €34.011) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις εξαρτημένες εταιρείες και τόκοι, στα έσοδα από τόκους, ύψους €196.723 (2018: €193.340) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 7).

Τα δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες που επιμετρούνταν σε αποσβεσμένο κόστος με βάση το ΔΛΠ 39, λογιστικής αξίας €28.419.197 στις 31 Δεκεμβρίου 2017, δεν πληρούσαν τα κριτήρια του SPPI, και ως αποτέλεσμα έχουν ταξινομηθεί στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων την 1^η Ιανουαρίου 2018 και επαναμετρήθηκαν στην εύλογη αξία χωρίς σημαντική αρχική επίδραση. Η Εταιρεία δεν όρισε οικειοθελώς δάνεια που προηγουμένως επιμετρούνταν σε αποσβεσμένο κόστος ως περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των δανείων προς τις εξαρτημένες εταιρείες κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 και βασίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές έχουν υπολογιστεί βάσει της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που αποτελούνται κυρίως από ένα ή περισσότερα ακίνητα.

Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκε κέρδος στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της ιδύνουσας, από την αλλαγή στην εύλογη αξία των δανείων προς τις εξαρτημένες εταιρείες, ύψους €43.500 (2018: €273.000).

Για τον καθορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά των εξαρτημένων εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία τα οποία παρουσιάζονται σε εύλογη αξία στις αντίστοιχες οικονομικές καταστάσεις τους.

26. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (εξαιρουμένων των εισπρακτέων από εξαρτημένες εταιρείες - Σημ. 25)**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2019	2018
	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	31.399.803	61.517.514
Προσθήκες	49.377.489	3.257.256
Πωλήσεις	(1.193)	(38.951.739)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	10.413.909	5.576.772
Μεταφορά σε επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 20)	(75.624.873)	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	15.565.135	31.399.803

Οι αλλαγές στην εύλογη αξία κατά τη διάρκεια της χρήσης αναλύονται ως ακολούθως: από τους μετοχικούς τίτλους στην Ελληνική Τράπεζα κέρδος €11.401.566 (2018: κέρδος €2.673.844), από τίτλους στις άλλες εταιρείες ζημιά €987.657 (2018: κέρδος €2.902.928).

Κατά τη διάρκεια του έτους, δυνάμει της συμφωνίας εγγραφής που η Εταιρεία υπέγραψε στις 18 Ιουνίου 2018 με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (η "Τράπεζα"), η οποία τροποποιήθηκε στις 23 Ιουνίου 2018, παραχωρήθηκαν προς την Εταιρεία, στις 15 Μαρτίου 2019, 29.561.360 μετοχές της Τράπεζας. Τον Μάρτιο 2019, η Εταιρεία απέκτησε ακόμα 19.669.784 μετοχές της Τράπεζας με την εξάσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια των μηνών Φεβρουαρίου μέχρι Μαΐου 2019, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 17.540.572 μετοχές της Τράπεζας μέσω αγορών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το συνολικό κόστος των πιο πάνω επενδύσεων κατά το 2019 ανήλθε σε €49.377.489. Μετά τις πιο πάνω αγορές, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 86.725.772 μετοχές, που αναλογούν στο 21,01% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας (31 Δεκεμβρίου 2018: 10,05%). Μετά από εξέταση του λογιστικού χειρισμού της πιο πάνω επένδυσης με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε ότι το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή στην Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 28 Αυγούστου 2019. Ως εκ τούτου η επένδυση επαναταξινομήθηκε στις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 20).

Στις 5 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία αποδέχτηκε τη δημόσια πρόταση της A&P (Andreou & Paraskevaides) Enterprises Public Company Limited για μεταβίβαση των 18.500.000 μετοχών που κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 με αντάλλαγμα ίσο με την προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,155 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των μετοχών ανερχόταν σε €2.682.500 (€0,145 ανά μετοχή) και περιλαμβανόταν στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Με την ολοκλήρωση στις πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €185.000 στα αποτελέσματα του 2018.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

26. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Στις 13 Απριλίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην ανταλλαγή 1.001,811 μετοχών που κατείχε στην Allianz Global Multi-Asset Credit IT ύψους €1.020.385 με αντάλλαγμα 172,412 μετοχές της Allianz RCM European Equity Dividend IT ύψους €510.096 και 2.001,681 μετοχές της Allianz Europe Equity Growth AT ύψους €510.289. Στις 10 Ιουλίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση όλων των μετοχών που κατείχε σε σύνθετα και άλλα προϊόντα στην Allianz Investments προς €32,8 εκατομμυρίων. Με την ολοκλήρωση της πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €24.206 στα αποτελέσματα του 2018.

Στις 19 Οκτωβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των 15.565.000 μετοχών που κατείχε στην εταιρεία A. Tsokkos Hotels Public Ltd έναντι συνολικού ποσού €3.248.123, δηλαδή €0,209 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των μετοχών ανερχόταν σε €2.381.445 (€0,153 ανά μετοχή) και περιλαμβανόταν στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Την ίδια ημερομηνία αγόρασε από την εταιρεία A. Tsokkos Hotels Public Ltd 5.604.748 μετοχές της εταιρείας Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd έναντι συνολικού ποσού €3.257.256, δηλαδή €0,581 ανά μετοχή. Με την ολοκλήρωση της πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €866.678 στα αποτελέσματα του 2018.

Κατά τη διάρκεια του 2007, το Συγκρότημα επένδυσε το ποσό των €5.125.804 για την απόκτηση του 10% της Eliades Anatolikon Leisure Resorts Ltd, μιας μη εισηγμένης εταιρείας που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση γηπέδου γκολφ στην Πάφο. Η λογιστική αξία αυτής της επένδυσης ισούται με την εύλογη της αξία και έχει υπολογιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο σε €μηδέν (2018: €μηδέν) λόγω των συνεχιζόμενων και συσσωρευμένων ζημιών και της σημαντικής αβεβαιότητας ως προς την ικανότητα της εν λόγω εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική οντότητα. Στις 16 Δεκεμβρίου 2016, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να εξασκήσει το δικαίωμα πώλησης μετοχών που κατέχει στην εταιρεία Eliades Anatolikon Leisure Resorts Limited, σε τιμή που θα καθοριστεί βάσει των προνοιών της σχετικής σύμβασης. Η εξάσκηση του δικαιώματος έγινε το 2017, όμως το συμβαλλόμενο μέρος δεν έχει μέχρι σήμερα ανταποκριθεί όπως προνοεί η σύμβαση. Κατά τη διάρκεια του 2019, η Εταιρεία άσκησε νομική αγωγή κατά του αντισυμβαλλομένου, η οποία ορίστηκε για ακρόαση στις 24 Νοεμβρίου 2020. Καθότι η υπόθεση εξακολουθεί να βρίσκεται σε προκαταρκτική φάση, τόσο η Διεύθυνση όσο και ο δικηγόρος της Εταιρείας δεν αναμένουν εξελίξεις για τα επόμενα δύο χρόνια. Στις 14 Ιανουαρίου 2019, η Τράπεζα Κύπρου διόρισε εκκαθαριστή στην Eliades Anatolikon Leisure Resorts Ltd και στη θυγατρική της εταιρεία S.Z. Eliades Leisure Ltd.

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

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Εύλογη αξία 2019 €	Εύλογη αξία 2018 €
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου κατά κλάδο		
Χρηματοοικονομικά	83.025	15.015.832
Υπηρεσίες καταναλωτών	3.055.516	3.190.611
Τεχνολογία	10.502.671	11.495.413
Εταιρικά χρεόγραφα	11.173	11.252
	13.652.385	29.713.108
Μη εισηγμένοι τίτλοι	1.812.650	1.579.405
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	15.465.035	31.292.513
Επενδύσεις εξωτερικού		
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	100.100	107.290
Σύνολο επενδύσεων εξωτερικού	100.100	107.290
Σύνολο επενδύσεων	15.565.135	31.399.803

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

26. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις ροές μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι αλλαγές στις εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του έτους.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ορίστηκαν σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση είναι εκείνα η απόδοση των οποίων αξιολογείται με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τη στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η λογιστική αξία των πιο πάνω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατηγοριοποιείται ως εξής:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση	15.565.135	31.399.803

Μετοχές που κατέχει η Εταιρεία και το Συγκρότημα σε εισηγμένη εταιρεία με αξία €9.672.240 στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση υποχρεώσεων (2018: καμία). Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 33.

Στις 15 Ιουλίου 2014, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία διαχείρισης επενδύσεων των κεφαλαίων της που είναι επενδυμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου με την Argus Stockbrokers Ltd με δικαίωμα Διεύθυνσης ύψους 0,30% ετησίως πάνω στην αξία του Χαρτοφυλακίου και προμήθεια ύψους 0,30% επί της ολικής αξίας των χρηματιστηριακών συναλλαγών για τις χρηματιστηριακές συναλλαγές στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου, μη συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων του χρηματιστηρίου και του τέλους συναλλαγών. Η πιο πάνω συμφωνία διαχείρισης τερματίστηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

27. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
<u>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</u>				
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	696.081	15.458.868	675.335	15.417.059
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	1.424.652	15.095.868	1.424.652	15.095.868
Υπόλοιπα με την Eurobank	293.190	220.237	209.515	220.237
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	94.123	162.509	10.250	1.988
Μετρητά υπό διαχείριση με διευθυντές επενδύσεων	29.486	54.995	29.486	54.995
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(235)	(3.266)	(235)	(3.266)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	2.537.297	30.989.211	2.349.003	30.786.881
<u>Τραπεζικές καταθέσεις</u>				
Τραπεζικές καταθέσεις με την Τράπεζα Κύπρου	-	959.457	-	959.457
Τραπεζικές καταθέσεις με την Eurobank	844.395	10.585.000	844.395	10.585.000
Τραπεζικές καταθέσεις με άλλες τράπεζες	8.000	93.765	-	-
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(10.363)	(280.525)	(10.363)	(280.525)
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	842.032	11.357.697	834.032	11.263.932
Ολικό μετρητών και τραπεζικών υπολοίπων	3.379.329	42.346.908	3.183.035	42.050.813

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,00% - 0,70% (2018: 0,01% - 1,00%) ετησίως.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

27. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα (συνέχεια)

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,05% - 1,10% (2018: 0,30% - 1,80%) ετησίως.

Όσον αφορά τον κίνδυνο συγκέντρωσης σε σχέση με τα τραπεζικά υπόλοιπα, στις 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν υπήρχαν υπόλοιπα με τράπεζες πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το καθένα από τα υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα, Τράπεζα Κύπρου και Eurobank ήταν πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση των μετρητών σε τράπεζες και τραπεζικών καταθέσεων του Συγκροτήματος σε στάδια που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος:

	Στάδιο 1 €	Στάδιο 2 €	Στάδιο 3 €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2019	3.379.329	-	-	3.379.329
	Στάδιο 1 €	Στάδιο 2 €	Στάδιο 3 €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2018	42.346.908	-	-	42.346.908

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς των μετρητών σε τράπεζες και τραπεζικών καταθέσεων του Συγκροτήματος:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Στάδιο 1 €	Στάδιο 2 €	Στάδιο 3 €	Σύνολο €
1 Ιανουαρίου 2018	(141.603)	-	-	(141.603)
Μεταβολή (Σημ. 9)	(142.188)	-	-	(142.188)
31 Δεκεμβρίου 2018 / 1 Ιανουαρίου 2019	(283.791)	-	-	(283.791)
Μεταβολή (Σημ. 9)	273.193	-	-	273.193
31 Δεκεμβρίου 2019	(10.598)	-	-	(10.598)

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το έτος οφείλεται κυρίως στη μείωση των μετρητών στην τράπεζα και τραπεζικών καταθέσεων σε σχέση με τα υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2019. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) και στην πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) από την 1 Ιανουαρίου 2019.

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το 2018 οφειλόταν κυρίως στην αύξηση των μετρητών στην τράπεζα και τραπεζικών καταθέσεων σε σχέση με τα υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2018. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) και στην πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) από την 1 Ιανουαρίου 2018.

28. Μετοχικό κεφάλαιο

	2019		2018	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 (2018: €0,70) η καθεμιά	607.142.857	425.000.000	607.142.857	425.000.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 (2018: €0,70) η καθεμιά	200.000.000	140.000.000	200.000.000	140.000.000

Όλες οι εκδομένες συνήθεις μετοχές έχουν τα ίδια δικαιώματα.

Στις 23 Σεπτεμβρίου 2019, η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε την επέκταση του Προγράμματος Επαναγοράς Ιδίων Μετοχών, που επιτρέπει την επαναγορά από την Εταιρεία μέχρι και τον μέγιστο αριθμό μετοχών που προβλέπεται από τον Νόμο, για ένα ακόμη χρόνο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 δεν υπήρχαν επαναγορές Ιδίων Μετοχών.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

29. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας.

Αναβαλλόμενα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	1.025.973	1.151.662	-	81.143
Χρέωση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων (Σημ. 14)	(725.265)	(125.689)	-	(81.143)
Στις 31 Δεκεμβρίου	300.708	1.025.973	-	-

Η αναβαλλόμενη φορολογία σχετίζεται με τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση σε εύλογη αξία	1.513.320	1.645.891	102.629	111.879
Επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(35.805)	(31.726)	-	-
Επιταχυνόμενες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις	(744.981)	(661.951)	(41.455)	(34.515)
Διαγραφή αναβαλλόμενης φορολογίας ως μη ανακτήσιμη	(439.485)	-	(61.174)	(77.364)
Επανεκτίμηση αποθεμάτων ακινήτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	7.659	73.759	-	-
Σύνολο στις 31 Δεκεμβρίου	300.708	1.025.973	-	-

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν προσδιορίσει ότι δεν δημιουργούνται φορολογητέες προσωρινές διαφορές από οποιαδήποτε αδιανέμητα κέρδη των θυγατρικών και συνδεδεμένων, αφού σύμφωνα με τις σχετικές νομοθεσίες, μερίσματα από Κυπριακές εταιρείες και εταιρείες εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης προς Κυπριακές εταιρείες δεν υπόκεινται σε φορολογία.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αξιολόγηση της ανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 έλαβε υπόψη την πραγματική απόδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και τις αναλυτικές οικονομικές προβλέψεις μέχρι το τέλος του 2020, οι οποίες επίσης χρησιμοποιήθηκαν για να αναπτύξει τις παραδοχές για τα επόμενα έτη μέχρι το 2029 (2018: μέχρι το 2039). Οι βασικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Την εξέλιξη εισοδημάτων από τόκους και ενοίκια
- Το επίπεδο λειτουργικών εξόδων

Με βάση τα πιο πάνω, η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους €300.708 (2018: €1.025.973) για το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι ανακτήσιμη.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

30. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	689.965	648.000	521.306	499.375
	689.965	648.000	521.306	499.375

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

31. Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος	26.775	74.880	(4.546)	41.998
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	(36)	(133)	-	-
	26.739	74.747	(4.546)	41.998

32. Μισθώσεις

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	Γη και κτίρια	Σύνολο
	€	€
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-	-
Προσθήκες	385.968	385.968
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	385.968	385.968
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-	-
Αποσβέσεις	60.942	60.942
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	60.942	60.942
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	325.026	325.026

Η Εταιρεία διατηρεί σύμβαση μίσθωσης για καταβολή ενοικίων στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd, που αφορούν τη μίσθωση των γραφείων της Εταιρείας.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

32. Μισθώσεις (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ (συνέχεια)

Υποχρεώσεις μίσθωσης

Τα υπόλοιπα των υποχρεώσεων μίσθωσης και η κίνηση της περιόδου έχουν ως εξής:

	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-
Προσθήκες	368.208
Χρηματοοικονομικό κόστος	11.420
Αποπληρωμές	(66.144)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	313.484

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αναλύονται ως ακολούθως:

	2019
	€
Εντός ενός έτους	64.887
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	248.597
Σύνολο	313.484

Τα παρακάτω ποσά αναγνωρίστηκαν στην ξεχωριστή κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της εταιρείας:

	2019
	€
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	60.942
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 13)	11.420
Έξοδα σχετιζόμενα με βραχυχρόνιες μισθώσεις (συμπεριλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα - Σημ.11)	2.698
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στην ξεχωριστή κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	75.060

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις για εκμισθώσεις ακινήτων από μη-ακυρωτέες συμβάσεις για τις οποίες δεν έχει γίνει πρόνοια στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Εντός ενός έτους	839.006	674.022	48.207	47.100
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	528.204	859.343	86.222	124.229
	1.367.210	1.533.365	134.429	171.329

Τα πιο πάνω αφορούν ενοίκια από λειτουργικές μισθώσεις των γραφείων και άλλων εμπορικών ακινήτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Για όλα τα ενοικιαζόμενα υποστατικά, υπογράφονται συμβόλαια ενοικίασης μεταξύ της ιδιοκτήτριας εταιρείας και του ενοικιαστή, στα οποία καταγράφονται λεπτομερώς οι όροι ενοικίασης. Οι βασικότεροι όροι είναι οι εξής:

- Περίοδος ενοικίασης (συνήθως κυμαίνεται μεταξύ 3 και 10 χρόνων)
- Ενοίκιο (υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά του υποστατικού)
- Αύξηση ενοικίου (συνήθως κάθε 1 με 2 χρόνια ανάλογα με την περίπτωση και βασίζεται είτε στην αύξηση του πληθωρισμού, είτε συμφωνείται πάγια αύξηση που κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 2% και 3% τον χρόνο).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Μακροπρόθεσμα δάνεια

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Δάνειο 1 €	Δάνειο 2 €	Σύνολο €
Αρχικό ποσό δανείου	7.500.000	3.000.000	10.500.000
Έξοδα δανείου που κεφαλαιοποιήθηκαν	(137.888)	(84.107)	(221.995)
Τόκοι χρήσεως	176.087	77.956	254.043
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της χρήσεως	(146.466)	-	(146.466)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	7.391.733	2.993.849	10.385.582

Τα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	2019 €
Εντός ενός έτους	483.410
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	9.902.172
Σύνολο	10.385.582

Τον Μάρτιο του 2019, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη συμφωνιών δύο τραπεζικών διευκολύνσεων ως ακολούθως:

(1) Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία δανείου με την Τράπεζα Κύπρου ύψους €7.500.000 προς χρηματοδότηση της απόκτησης επιπλέον μετοχών στην Ελληνική Τράπεζα. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,3% ετησίως και είναι αποπληρωτέο μέχρι τις 15 Μαρτίου 2024 με 4 δόσεις των €1.875.000 η καθεμιά, οι οποίες θα καταβάλλονται χρονιαία, ξεκινώντας από τις 15 Μαρτίου 2021, και τριμηνιαία καταβολή των τόκων αρχής γενόμενης την 15^η Ιουνίου 2019. Το υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019 συμπεριλαμβάνει τόκο ύψους €11.527.

(2) Η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία για τραπεζικό παρατράβηγμα με τη Eurobank Cyprus Ltd μέχρι €7.000.000 προς χρηματοδότηση της απόκτησης επιπλέον μετοχών στην Ελληνική Τράπεζα. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,5% ετησίως και είναι αποπληρωτέο μέχρι τις 13 Μαΐου 2024 με δόσεις τουλάχιστον €1.050.000 η καθεμιά, οι οποίες θα καταβάλλονται χρονιαία, ξεκινώντας ένα χρόνο από την ημερομηνία της πρώτης εκταμίευσης ούτως ώστε να εξοφληθεί πλήρως εντός 5 ετών από την ημερομηνία της πρώτης εκταμίευσης. Η πρώτη εκταμίευση πραγματοποιήθηκε στις 13 Μαΐου 2019 για το ποσό των €3.000.000 και εξαμηνιαία καταβολή των τόκων αρχής γενόμενης την 30^η Ιουνίου 2019. Βάσει του υφιστάμενου ποσού παρατραβήγματος, οι δόσεις αναπροσαρμόστηκαν σε τουλάχιστον €450.000 η καθεμιά. Το υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019 συμπεριλαμβάνει τόκο ύψους €67.276.

Κατά τη διάρκεια του έτους, ο συνολικός τόκος (συμπεριλαμβανομένων των αρχικών εξόδων που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης) που χρεώθηκε, σχετικά με τα πιο πάνω δάνεια, μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, ανήλθε σε €254.043.

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμές ύψους €146.466 προς εξόφληση τόκου του δανείου της Τράπεζας Κύπρου. Δεν πραγματοποιήθηκε κάποια αποπληρωμή για τον τόκο του δανείου της Eurobank μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Μακροπρόθεσμα δάνεια (συνέχεια)

Οι εξασφαλίσεις των τραπεζικών δανείων παρουσιάζονται παρακάτω:

Τράπεζα Κύπρου

- Υποθήκες σε γη και κτίρια και σε ακίνητα για επένδυση του Συγκροτήματος ύψους €5.780.000
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους € 3.980.000
- Ενεχυρίαση μετοχικού κεφαλαίου εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος
- Ενεχυρίαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με αξία €9.672.240 στις 31 Δεκεμβρίου 2019
- Ασφάλεια Πυρός και λοιπών κινδύνων με ρήτρα προς όφελος της Τραπέζας Κύπρου επί των ενεχυριασμένων ακινήτων.

Eurobank

- Υποθήκες σε ακίνητα για επένδυση του Συγκροτήματος ύψους €7.000.000
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €14.000.000
- Εκχώρηση προς όφελος της Τραπέζας εισπρακτέων του Συγκροτήματος σχετικά με τα ενεχυριασμένα ακίνητα
- Ασφάλεια Πυρός και λοιπών κινδύνων με ρήτρα προς όφελος της Eurobank Cyprus Ltd επί των ενεχυριασμένων ακινήτων.

Οι πιο πάνω συμφωνίες δανείων εμπεριέχουν συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις (covenants) οι οποίοι πληρούνται στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

34. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

(i) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η αμοιβή και άλλα ωφελήματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν ως ακολούθως:

Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019	2018
	€	€
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	15.923	16.333
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	14.700	20.400
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων	89.526	97.692
	120.149	134.425

Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019	2018
	€	€
Μισθός	129.563	123.605
Μπόνους	60.000	-
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	12.176	12.085
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	6.911	20.821
	208.650	156.511

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2019 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.700 (2018: €3.450), Γεώργιος Κουρρής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €1.923 (2018: €μηδέν) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.100 (2018: €μηδέν), Λευτέρης Χριστοφόρου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €μηδέν (2018: €2.333) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €μηδέν (2018: €1.800), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.300 (2018: €4.950), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.600 (2018: €5.400), Δημήτριος Φιλίππιδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2018: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.000 (2018: €4.800).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(i) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2019, πληρώθηκε για κάλυψη εξόδων παραστάσεων ποσό ύψους €36.922 (2018: €36.922) στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Άντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €10.142 (2018: €μηδέν) στον κ. Γεώργιο Κουρρή ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €μηδέν (2018: €12.308) στον κ. Λευτέρη Χριστοφόρου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και ποσό ύψους €42.462 (2018: €48.462) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2019 ανήλθε σε €89.526 (2018: €97.692).

Επίσης, ο Δρ. Νίκος Μιχαηλός, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε κατά τη διάρκεια της χρήσης μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €129.563 (2018: €123.605), μπόνους ύψους €60.000 (2018: €μηδέν), πλέον εισφορές σε Ταμείο Προνοίας ύψους €12.176 (2018: €12.085) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €6.911 (2018: €20.821).

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2019, πληρώθηκε ποσό ύψους €15.591 (2018: €21.723) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

(ii) Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019	2018
	€	€
Μισθοί	77.486	76.904
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	7.749	7.690
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	16.387	14.572
	101.622	99.166

Στα άλλα βασικά διευθυντικά στελέχη περιλαμβάνεται ένα μέλος της διευθυντικής ομάδας της Εταιρείας.

(iii) Εισπρακτέα από άμεσα και έμμεσα εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες μετά την αφαίρεση προβλέψεων

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019	2018
	€	€
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 25)	28.153.472	28.563.747
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 25)	11.230.249	11.047.673
	39.383.721	39.611.420

Κατά τη διάρκεια της χρήσης χρεώθηκαν οι πιο κάτω τόκοι:

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019	2018
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν σε εξαρτημένες εταιρείες	33.808	34.011
Τόκοι που χρεώθηκαν σε συνδεδεμένες εταιρείες	196.723	193.340
	230.531	227.351

(iv) Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019	2018
	€	€
Εισπρακτέα ποσά πέραν του ενός έτους (Σημ. 24)	11.230.249	11.047.673

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(v) Πρόνοια για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 20)

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος, αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για το μερίδιο ζημιάς από τη συμμετοχή στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €8.304 (2018: αντιστροφή πρόβλεψης €413.656). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης, που αποτελεί πρόνοια πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €2.423.255 (2018: €2.414.951) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μείρισμα ύψους €118.800 που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια των ετών 2013 μέχρι 2017. Κατά το τρέχον και κατά το προηγούμενο έτος δεν διανεμήθηκε μείρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

(vi) Συμβάσεις με συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος και ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι συνδεδεμένα πρόσωπα με την εταιρεία Logicom Public Ltd η οποία κατέχει το 60% της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Ltd (Σημ. 20).

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (2018: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής 10,28%, 2018:10,28%) με εύλογη αξία €9.672.240 (2018: €10.738.471). Η επένδυση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €52.448 (2018: €43.627).

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 με ποσοστό 29,62% (2018: 29,62%).

Στις 8 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από τον μέτοχο Logicom Services Ltd ότι με την απόκτηση επιπρόσθετων μετοχών στην Εταιρεία το ποσοστό συμμετοχής της Logicom Services Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο 11,12%. Στις 15 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από τον μέτοχο Logicom Services Ltd ότι με την απόκτηση επιπρόσθετων μετοχών στην Εταιρεία το ποσοστό συμμετοχής της Logicom Services Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο 29,62%. Η δεύτερη συναλλαγή αφορούσε την απόκτηση 37 εκατομμυρίων μετοχών από τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα. Μετά τη συναλλαγή αυτή, το ποσοστό συμμετοχής της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Εταιρεία μειώθηκε στο 1,09%.

(vii) Συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία κατέβαλε ενοίκια ύψους €61.856 (2018: €53.280) στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd.

(viii) Τραπεζικά υπόλοιπα με συνδεδεμένες εταιρείες και έσοδα από τόκους από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου τα τραπεζικά υπόλοιπα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
<u>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</u>				
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	696.081	15.458.868	675.335	15.417.059

Κατά τη διάρκεια του έτους, αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έσοδα από τόκους ύψους €3.095 (2018: €μηδέν).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

35. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί, αν αυτό καταστεί αναγκαίο στο μέλλον, να παρέχει οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited που θα της επιτρέψει να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, με βάση το ποσοστό συμμετοχής της. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί σχετική πρόνοια ύψους €2.423.255 (2018: €2.414.951) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία, απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη (Σημ.20). Παρόμοιες δεσμεύσεις, για παροχή οικονομικής στήριξης, έχουν δοθεί από την Εταιρεία σε αριθμό εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε θα υποστούν οποιαδήποτε επιπρόσθετη σημαντική οικονομική ζημιά από τις πιο πάνω δεσμεύσεις.

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν νομικές αγωγές εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που να χρήζουν αναφοράς καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί απομακρυσμένη την πιθανότητα να προκύψει οποιαδήποτε οικονομική ζημιά από την τελική έκβαση των νομικών αγωγών που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Επιπρόσθετα, οι αξιώσεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για τη Μονάδα Αφαλάτωσης στη Λάρνακα που περιγράφονται στη Σημείωση 20, έχουν ληφθεί υπ' όψη στον καθορισμό της αποζημίωσης που διεκδικεί η συνδεδεμένη εταιρεία.

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL (η "Αξίωση" και το "Τεμάχιο" αντίστοιχα). Η Αξίωση γίνεται από πρώην ιδιοκτήτες που αμφισβήτησαν τη διαδικασία με την οποία ιδιωτικοποιήθηκε το Τεμάχιο (μεταβίβαση ιδιοκτησίας από δημόσιο πρόσωπο σε ιδιώτη) πριν από την απόκτησή του από την εξαρτημένη εταιρεία. Η Αξίωση δεν περιλαμβάνει καμία απαίτηση για αποζημίωση ή άλλη χρηματική αξίωση. Η διαδικασία είναι σε αρχικό στάδιο και ως εκ τούτου οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρείας δεν είναι σε θέση, στο παρόν στάδιο, να εκτιμήσουν τις προοπτικές και πιθανότητες επιτυχίας. Η λογιστική αξία του τεμαχίου ανέρχεται σε €2.155.000 και περιλαμβάνεται στα αποθέματα (Σημ. 22).

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

36. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Εντός ενός έτους	-	132.701	-	4.440
	-	132.701	-	4.440

Οι πιο πάνω ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος αφορούσαν υποχρεώσεις για επιδιόρθωση και ανακαίνιση ακινήτων για επένδυση των θυγατρικών εταιρειών Aniben Enterprises Limited, Demetra Tower (Limassol) Ltd και Demetra Real Estate Investments Ltd. Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούσαν υποχρεώσεις για καταβολή ενοικίων στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd.

Στις οικονομικές καταστάσεις του 2018 γινόταν σε αυτή τη σημείωση αναφορά στις δεσμεύσεις για αγορά μετοχικού κεφαλαίου στην Ελληνική Τράπεζα, η εξέλιξη των οποίων το 2019 περιγράφεται στη Σημείωση 20.

37. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε την έξαρση του Κορονοϊού COVID-19 ως πανδημία, αναγνωρίζοντας την ταχεία εξάπλωσή του σε ολόκληρο τον κόσμο. Πολλές κυβερνήσεις λαμβάνουν όλο και πιο αυστηρά μέτρα για να συμβάλουν στον περιορισμό και στην καθυστέρηση / συγκράτηση της διάδοσης του ιού. Αυτά τα μέτρα περιλαμβάνουν: αυτοπεριορισμό / καραντίνα σε αυτούς που ενδεχομένως επηρεάστηκαν, εφαρμογή κοινωνικής απομάκρυνσης και έλεγχου ή κλείσιμο των συνόρων καθώς και καθολικό "κλείσιμο" πόλεων / περιοχών ή ακόμα και ολόκληρων χωρών.

37. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο (συνέχεια)

Στην Κύπρο, στις 15 Μαρτίου 2020, το Υπουργικό Συμβούλιο αποφάσισε ότι η Κύπρος εισέρχεται σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης λαμβάνοντας υπόψη την αβέβαιη κατάσταση όπως εξελίσσεται καθημερινά, την αυξανόμενη εξάπλωση του COVID-19 και τα στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας σχετικά με την κατάσταση.

Για τον σκοπό αυτό, ελήφθησαν μια σειρά από μέτρα για τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας και τη διασφάλιση της οικονομικής επιβίωσης των εργαζομένων, των επιχειρήσεων, των ευάλωτων ομάδων και της οικονομίας γενικότερα.

Έχουν ανακοινωθεί νέοι κανονισμοί εισόδου για την προστασία του πληθυσμού από την περαιτέρω εξάπλωση της ασθένειας που καθιστούν αυστηρότερη την είσοδο ατόμων στην Κυπριακή Δημοκρατία. Επιπρόσθετα, αποφασίστηκε ότι ένας σημαντικός αριθμός ιδιωτικών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε διάφορους τομείς της οικονομίας θα αναστείλει ή θα περιορίσει τις δραστηριότητές του για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία αναμένεται να επηρεαστούν άμεσα από αυτά τα μέτρα. Άλλες βιομηχανίες όπως οι κατασκευαστικές και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες αναμένεται να επηρεαστούν έμμεσα.

Τα μέτρα αυτά έχουν επιβραδύνει την οικονομία της Κύπρου όσο και την παγκόσμια οικονομία, και υπάρχει πιθανότητα να συντελέσουν σε ευρύτερες επιπτώσεις στις οικονομίες των χωρών που επηρεάζονται, εφόσον τα μέτρα συνεχίσουν να ισχύουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Η κατάσταση που περιγράφεται πιο πάνω, πιθανόν να επηρεάσει:

- 1) την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να πωλήσουν ή να διαθέσουν προς ενοικίαση τα υπάρχοντα ακίνητα ή να συνάψουν νέα συμβόλαια ενοικίασης ακινήτων,
- 2) την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να εισπράξουν τα συμφωνηθέντα ενοίκια από επιχειρήσεις που επηρεάστηκαν περισσότερο από τα μέτρα λόγω περιορισμού ή και αναστολής των επιχειρηματικών τους δραστηριοτήτων,
- 3) την αξία των επενδύσεων σε μετοχικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία, κυρίως των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στην τουριστική βιομηχανία,
- 4) την αξία των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων που κατέχουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα,
- 5) τα αποτελέσματα που αναλογούν στην Εταιρεία και το Συγκρότημα από το μερίδιο που κατέχουν στην Ελληνική Τράπεζα, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης, και
- 6) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και 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 της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και την ομαλή διεξαγωγή των εργασιών τους στο παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

38. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπάλληλοί της. Η συνεισφορά των υπαλλήλων στο Ταμείο κυμαίνεται από 5% μέχρι 10% και η συνεισφορά του εργοδότη είναι 10%. Το Ταμείο αυτό λειτουργεί αυτόνομα και ετοιμάζει ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Η συνολική συνεισφορά της Εταιρείας στο Ταμείο κατά το 2019 ανήλθε σε €37.244 (2018: €36.965). Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

39. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2018: €μηδέν).

40. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Με την πρόσφατη και ταχεία εξέλιξη της νόσου του Κορονοϊού (COVID-19), η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς κρίσης στον τομέα της υγείας, η οποία έχει ήδη προκαλέσει σημαντική παγκόσμια αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και στην καθημερινή ζωή. Πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού. Ορισμένες χώρες έχουν απαιτήσει από τις εταιρείες να περιορίσουν ή και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Κυπριακής Δημοκρατίας, έχουν εφαρμόσει περιορισμούς στα ταξίδια καθώς και αυστηρά μέτρα καραντίνας.

Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία αναμένεται να διαταραχθούν άμεσα από αυτά τα μέτρα. Άλλες βιομηχανίες, όπως οι κατασκευαστικές και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, αναμένεται να επηρεαστούν έμμεσα.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της έξαρσης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα.

Το συμβάν θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός και ως εκ τούτου δεν απεικονίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι, παρόλο που οι επιπτώσεις της κρίσης στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα, οι επιπτώσεις που θα έχει στην παγκόσμια οικονομία και συγκεκριμένα στις χρηματαγορές, στον τραπεζικό τομέα, στην τουριστική βιομηχανία και στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα το Συγκρότημα, πιθανόν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος στο άμεσο μέλλον. Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω εξελίξεων, η αξία των επενδύσεων του Συγκροτήματος σε εισηγμένες μετοχές στο ΧΑΚ, από 1 Ιανουαρίου 2020 μέχρι την ημερομηνία έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων, κατέγραψε μείωση €2.464.913, που αντιστοιχεί με μείωση της τάξης του 18,1%. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για τη λήψη μέτρων σε περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παρατείνεται.

Πέραν των πιο πάνω και της Αξίωσης που αναφέρεται στη Σημείωση 35, δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Εκδόσεις / Στοιχείο Ενεργητικού	Κλάδος	Αγορά	Κατηγορία Τίτλου	Αριθμός Τίτλων	Κόστος Αγοράς	Λογιστηρή Αξία	Ολική Λογιστηρή Αξία	Ποσοστό Ολικού Ενεργητικού	Μερίσματα, ενόικα και τόκοι εισπραχθέν	Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο του εκδότη	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση
					€	€	€	%	€	%	€'000
1. Hellenic Bank Public Company Ltd	Χρηματοοικονομικά	Κύρια Αγορά	Μετοχές Μεταβιβάσιμα αβήρφαρε-HBCS1	88.725.772	92.921.835	199.084.037	199.065.210	73,42		21,01	108.428
2. Επενδύσεις στον ταμείο Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων -Στην Κύπρο -Στη Ρωμανία -Στη Βουλγαρία	Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	51.037.363	31.478.619	1.188.669		1.188.669	1,47	226.213
3. Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλα έργα	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	10.302.860	13.022.899	198.723	4,80			
4. Logicon Public Ltd (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Κύρια Αγορά	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	6.672.240	6.672.240	3,57	533.116	10,28	22.660
5. Τραπεζικές καταθέσεις και μεριδιά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	3.379.329	3.379.329	3.379.329	1,25	17.231		
6. Londres Hoteles (Holdings) Public Ltd (Σημ. 1)	Υπηρεσίες Καταναλωτών	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	2.970.516	2.970.516	1,10	168.142	16,01	2.744
7. NETInfo Plc (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Νέα Αγορά	Μετοχές	734.895	661.720	830.431	830.431	0,31		5,73	(180)
8. Anqua Lamda Fund Class B Series 1	Δ/Ε	Δ/Ε	Mutual Fund	100	100.000	100.100	100.100	0,04			202
9. Ermes Department Stores Plc (Σημ. 2)	Υπηρεσίες Καταναλωτών	Αγορά Επιτήρησης	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	85.000	85.000	0,03		1,14	(388)
10 SFS Group Public Company Ltd (Σημ. 1)	Χρηματοοικονομικά	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	6.652.000	8.022.299	73.172	73.172	0,03		10,00	342
ΟΛΙΚΟ					218.048.240	270.541.396	270.541.396	99,77			

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €271.166.859

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2019: €1,2863 (Σημ. 3)

Η πλήρης κατανομή της εσωτερικής αξίας δεν εφαρμόζεται.

Η λογιστική αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίζεται με βάση την πωλή τιμολογία (bid price) στις 31 Δεκεμβρίου 2019, εκτός από την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα η οποία αποτιμάται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σημ. 1: Τα καθαρά κέρδη / (σε καθαρές ζημιές) του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αποφορούν το 2018 καθώς δεν υπάρχουν ελεγχόμενες καταστάσεις του εκδότη για το 2019.

Σημ. 2: Οι καθαρές ζημιές του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αποφορούν το 2017 καθώς δεν υπάρχουν ελεγχόμενες καταστάσεις του εκδότη για το 2018 και το 2019.

Σημ. 3: Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή υπολογίζεται διαφώνως το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2019: €257.668.057) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).