

Demetra Holdings Plc
Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
και του Συγκροτήματος
στις 31 Δεκεμβρίου 2020

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	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 - 105
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις	106

Demetra Holdings Plc

Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής	(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος)
Γεώργιος Κουρρής	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος)
Βαρνάβας Ειρήναρχος	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Δημήτριος Φιλιππίδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	(Διευθύνων Σύμβουλος από 5 Αυγούστου 2020 - Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος μέχρι 5 Αυγούστου 2020)
Δρ. Νίκος Μιχαηλάς	(Διευθύνων Σύμβουλος μέχρι 28 Ιουλίου 2020)

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Θανάσης Λιασιδής	(Από 5 Ιανουαρίου 2021)
Adaminco Secretarial Limited	(Από 27 Ιουλίου 2020 μέχρι 5 Ιανουαρίου 2021)
Δρ. Νίκος Μιχαηλάς	(Μέχρι 27 Ιουλίου 2020)

ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

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

ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία 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

Demetra Holdings Plc

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc (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 2020.

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 2020, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €9,15 εκατομμυρίων (4,57 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €134,33 εκατομμυρίων (67,17 σεντ ανά μετοχή) το 2019. Το κέρδος είναι σημαντικά μειωμένο σε σχέση με το 2019, λόγω του ότι στα αποτελέσματα του 2019 συμπεριλαμβάνεται η αναγνώριση της αρνητικής υπεραξίας ύψους €119,85 εκατομμυρίων που προέκυψε από τη λογιστικοποίηση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ ("Ελληνική Τράπεζα") με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η συμμετοχή της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Ελληνική Τράπεζα αυξήθηκε 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 Ελληνική Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 28 Αυγούστου 2019. Έκτοτε η συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα λογιστικοποιείται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Το κέρδος του Συγκροτήματος για το 2020 προκύπτει κατά κύριο λόγο από τη συμπερίληψη στα αποτελέσματα του μεριδίου κέρδους που αναλογεί από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €10,60 εκατομμυρίων. Ως εκ τούτου, η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 128,83 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2019 σε 133,48 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2020¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 3,6%.

Οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους κατέγραψαν κέρδος ύψους €0,80 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €10,41 εκατομμυρίων το 2019. Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος από μερίσματα σημείωσαν σημαντική μείωση ύψους 45,7% και ανήλθαν στις €381 χιλιάδες σε σύγκριση με €701 χιλιάδες το 2019, λόγω της μερισματικής πολιτικής που υιοθέτησαν οι εισηγμένες εταιρείες, επηρεαζόμενες από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στις €202 χιλιάδες, σε σχέση με €234 χιλιάδες το 2019, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 13,7%.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, κατά τη διάρκεια του έτους 2020, αναγνωρίστηκε, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €10,60 εκατομμυρίων (περίοδος 1 Οκτωβρίου 2019 - 31 Δεκεμβρίου 2019: €4,04 εκατομμύρια).

Ο τομέας των ακινήτων του Συγκροτήματος κατέγραψε καθαρή ζημιά που ανήλθε στις €385 χιλιάδες σε σχέση με κέρδος ύψους €1,84 εκατομμυρίων το 2019. Η ζημιά του έτους προκύπτει από τη μείωση των αξιών των ακινήτων του Συγκροτήματος κατά €1,87 εκατομμύρια ως αποτέλεσμα επανεκτίμησης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 μετά τον συμψηφισμό με καθαρά έσοδα από ενοίκια ύψους €1,48 εκατομμυρίων.

Τα λειτουργικά έξοδα² κατέγραψαν μικρή αύξηση της τάξης του 3,8% και ανήλθαν στα €2,07 εκατομμύρια σε σχέση με €1,99 εκατομμύρια το 2019. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε μη συνήθη νομικά έξοδα σε σχέση με τις δραστηριότητες των εξαρτημένων εταιρειών του εξωτερικού. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν επίσης αύξηση και ανήλθαν στις €378 χιλιάδες σε σχέση με €290 χιλιάδες το 2019. Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη συμφωνιών για παροχή χρηματοδοτικών διευκολύνσεων κατά τη διάρκεια του 2^{ου} τριμήνου του προηγούμενου έτους και συμπεριλαμβάνουν τόκους δανείων ύψους €367 χιλιάδων.

¹ Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή είναι η αξία των περιουσιακών στοιχείων μείον την αξία των υποχρεώσεων ανά μετοχή. Υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2020: €266.959.646, 31 Δεκεμβρίου 2019: €257.668.057, όπως παρουσιάζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές). Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή βοηθά έναν επενδυτή να υπολογίσει εάν η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας είναι υπερτιμημένη ή υποτιμημένη.

² Τα λειτουργικά έξοδα είναι τα έξοδα που πραγματοποιεί μια επιχείρηση μέσω των συνήθων επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων. Μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν μισθούς και έξοδα προσωπικού, νομικά και επαγγελματικά έξοδα, μάρκετινγκ, ασφάλειες, επιδιορθώσεις, αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων και άλλα. Μια από τις τυπικές ευθύνες που έχει η Διεύθυνση της Εταιρείας είναι ο καθορισμός του τρόπου μείωσης των λειτουργικών εξόδων χωρίς να επηρεάζεται σημαντικά η ανταγωνιστική ικανότητα της Εταιρείας.

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

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €11 χιλιάδων και πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €36 χιλιάδων.

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €74 χιλιάδων (2019: €8 χιλιάδες) που προήλθε από πρόβλεψη για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €8,80 εκατομμυρίων, σε σχέση με κέρδος ύψους €134,44 εκατομμυρίων το 2019. Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, το κέρδος είναι σημαντικά μειωμένο σε σχέση με το 2019, λόγω του ότι στα αποτελέσματα του 2019 συμπεριλαμβάνεται η αναγνώριση της αρνητικής υπεραξίας ύψους €119,85 εκατομμυρίων που προέκυψε από τη λογιστικοποίηση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Το κέρδος της Εταιρείας για το 2020 προκύπτει κατά κύριο λόγο από τη συμπερίληψη στα αποτελέσματα του μεριδίου κέρδους που αναλογεί από τη συμμετοχή της στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €10,60 εκατομμυρίων. Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 128,76 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2019 σε 133,23 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2020³, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 3,5%.

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους κατέγραψαν κέρδος ύψους €0,80 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €10,41 εκατομμυρίων το 2019. Στο κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ύψους €0,57 εκατομμυρίων (2019: €10,46 εκατομμυρίων) συμπεριλαμβάνεται, εκτός από το πιο πάνω ποσό, ζημιά ύψους €224 χιλιάδων (2019: κέρδος €44 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 σημαντική μείωση ύψους 28,3% και ανήλθαν στις €820 χιλιάδες σε σύγκριση με €1,14 εκατομμύρια το 2019, λόγω της μερισματικής πολιτικής που υιοθέτησαν οι εισηγμένες εταιρείες, επηρεαζόμενες από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Τα έσοδα από τόκους και τα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους ανήλθαν στις €236 χιλιάδες, σε σχέση με €266 χιλιάδες το 2019, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 11,3%.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, κατά τη διάρκεια του έτους 2020, αναγνωρίστηκε, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στην Εταιρεία από τη συμμετοχή της στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €10,60 εκατομμυρίων (περίοδος 1 Οκτωβρίου 2019 - 31 Δεκεμβρίου 2019: €4,04 εκατομμύρια).

Ο τομέας των ακινήτων της Εταιρείας κατέγραψε καθαρή ζημιά που ανήλθε στις €168 χιλιάδες σε σχέση με κέρδος ύψους €152 χιλιάδων το 2019. Η ζημιά του έτους προκύπτει από τη μείωση των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας κατά €249 χιλιάδες ως αποτέλεσμα επανεκτίμησης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και από καθαρά έσοδα από ενοίκια ύψους €81 χιλιάδων.

Τα λειτουργικά έξοδα σημείωσαν μικρή αύξηση ύψους 4,8% και ανήλθαν στα €1,82 εκατομμύρια σε σχέση με €1,73 εκατομμύρια το 2019. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε μη συνήθη νομικά έξοδα σε σχέση με τις δραστηριότητες των εξαρτημένων εταιρειών του εξωτερικού. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν επίσης αύξηση και ανήλθαν στις €385 χιλιάδες σε σχέση με €297 χιλιάδες το 2019. Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη συμφωνιών για παροχή χρηματοδοτικών διευκολύνσεων κατά τη διάρκεια του 2^{ου} τριμήνου του προηγούμενου έτους και συμπεριλαμβάνουν τόκους δανείων ύψους €367 χιλιάδων. Η απομείωση επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €1,22 εκατομμυρίων (2019: αντιστροφή απομείωσης €282 χιλιάδων) προκύπτει λόγω της μείωσης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών (2019: λόγω της αύξησης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών).

³ Η καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2020: €266.469.251, 31 Δεκεμβρίου 2019: €257.523.550, 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)

Στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €11 χιλιάδων και πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €36 χιλιάδων.

Τέλος, στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €74 χιλιάδων (2019: €8 χιλιάδες) που προήλθε από πρόβλεψη για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, τα περιουσιακά στοιχεία⁴ του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ανέρχονταν σε €279,444 εκατομμύρια και €278,770 εκατομμύρια αντίστοιχα (2019: €271,167 εκατομμύρια και €271,172 εκατομμύρια 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 2020, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος αποτελούνταν από συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ποσοστό 80,9% (2019: 80,0%), ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων σε ποσοστό 14,4% (2019: 15,2%) και συμμετοχές σε άλλα έργα σε ποσοστό 4,7% (2019: 4,8%).

Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2019: €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 της έξαρσης της νόσου του COVID-19, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, όπως αναφέρεται και στην παράγραφο πιο κάτω. 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 Ελληνικής Τράπεζας 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 Ελληνική 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. Η δομή του Συγκροτήματος περιγράφεται στις Σημειώσεις 19 και 20 των οικονομικών καταστάσεων.

⁴ Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος με οικονομική αξία που κατέχει ή ελέγχει μια εταιρεία με την προσδοκία ότι θα παρέχει μελλοντικό όφελος. Τα περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης μιας εταιρείας και αγοράζονται ή δημιουργούνται για να αυξήσουν την αξία μιας επιχείρησης ή να ωφελήσουν τις δραστηριότητες της εταιρείας. Ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να θεωρηθεί ως κάτι που, στο μέλλον, μπορεί να δημιουργήσει ταμειακές ροές, να μειώσει τα έξοδα ή να βελτιώσει τις πωλήσεις, ανεξάρτητα από το αν είναι κατασκευαστικός εξοπλισμός ή δίπλωμα ευρεσιτεχνίας.

COVID-19

Όπως και όλες οι επιχειρήσεις σε ολόκληρο τον κόσμο, τους τελευταίους μήνες, η προτεραιότητά μας ήταν να ανταποκριθούμε στις πρωτοφανείς προκλήσεις που έφερε ο COVID-19. Έχουμε ενεργήσει γρήγορα και αποτελεσματικά για να στηρίξουμε τους πελάτες-ενοικιαστές, τους συνεργάτες και τους προμηθευτές μας, προστατεύοντας ταυτόχρονα την επιχείρησή μας. Κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής, η ασφάλεια και η ευημερία του προσωπικού και των πελατών μας ήταν το βασικό μας μέλημα. Έχουν ληφθεί διάφορα μέτρα για τη συμμόρφωσή μας με τα περιοριστικά μέτρα που λήφθηκαν από την Κυβέρνηση και ταυτόχρονα συνεχίσαμε να εργαζόμαστε για τη βελτίωση της λειτουργικότητας των κτιριακών μας εγκαταστάσεων, ετοιμάζοντας τα κτίριά μας για χρήση σε ένα ασφαλές περιβάλλον.

Εξετάζοντας τις συνέπειες για την επιχείρησή μας της πανδημίας COVID-19, είναι σαφές ότι εισερχόμαστε σε ύφεση, με αύξηση της ανεργίας που πιθανόν να οδηγήσει στη μείωση της επαγγελματικής ζήτησης για γραφειακούς και εκθεσιακούς χώρους, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα. Τα περιοριστικά μέτρα που έχουν ληφθεί από την Κυπριακή κυβέρνηση και κυβερνήσεις άλλων κρατών έχουν επιβραδύνει τον ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας της Κύπρου όσο και της παγκόσμιας οικονομίας, και υπάρχει πιθανότητα να συντελέσουν σε ευρύτερες επιπτώσεις στις οικονομίες των χωρών που επηρεάζονται, εφόσον τα μέτρα συνεχίσουν να ισχύουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία έχουν επηρεαστεί άμεσα από αυτά τα μέτρα. Άλλες βιομηχανίες όπως οι κατασκευαστικές και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες αναμένεται να επηρεαστούν έμμεσα.

Οι πιο πάνω εξελίξεις έχουν επηρεάσει αρνητικά τις αξίες των ακινήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και σε μικρότερο βαθμό τις αποδόσεις των ακινήτων από ενοίκια. Το βάθος και η διάρκεια της ύφεσης θα καθορίσουν σε μεγάλο βαθμό τον τελικό αντίκτυπο στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Περαιτέρω πληροφορίες για τον COVID-19 δίνονται στις Σημειώσεις 3, 4, 36 και 39 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Οι χρηματαγορές, ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων, ο τραπεζικός τομέας και η τουριστική βιομηχανία, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα το Συγκρότημα, επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Οι δυσμενείς οικονομικές εξελίξεις των προηγούμενων χρόνων στην Κύπρο επηρέασαν όλους τους τομείς της οικονομίας. Επιπλέον, οι οικονομικές επιπτώσεις της πρόσφατης κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες λόγω της έξαρσης της νόσου του 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 και διαχείρισης ακινήτων, 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 2021, 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 λόγω 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, 36 και 39 των οικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβλέπει οποιεσδήποτε 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.

Demetra Holdings Plc

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

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 28 Ιουλίου 2020, 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 2020 και 2019 δεν υπήρχαν επαναγορές Ιδίων Μετοχών. Επίσης δεν υπήρχαν μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης ή συστήματα συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο για τους διευθυντές και υπαλλήλους του Συγκροτήματος.

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 28 Ιουλίου 2020, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κ.κ Άντης Σκορδής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Γεώργιος Κουρρής, Βαρνάβας Ειρήναρχος και Δημήτριος Φιλιππίδης υπέβαλαν την παραίτησή τους και επανεκλέγησαν. Ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, απέσυρε την υποψηφιότητά του για εκλογή ως Διοικητικός Σύμβουλος και Διευθύνων Σύμβουλος. Στη θέση του Διευθύνοντα Συμβούλου διορίστηκε στις 5 Αυγούστου 2020 ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, ο οποίος μέχρι τις 5 Αυγούστου 2020 εκτελούσε καθήκοντα αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά την επερχόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα Άρθρα 103 και 104 του Καταστατικού της Εταιρείας, όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου θα αποχωρήσουν από το αξίωμά τους και θα έχουν δικαίωμα να υποβάλουν υποψηφιότητα για επανεκλογή.

Πέραν των πιο πάνω, δεν υπήρξαν άλλες 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 28 Ιουλίου 2020.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, οι Σύμβουλοι εισέπραξαν το συνολικό ποσό των €36.142 (2019: €30.623) ως αμοιβή για τις υπηρεσίες τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2020, πληρώθηκε συνολικό ποσό ύψους €111.242 (2019: €89.526) στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και στους δύο Αντιπροέδρους για κάλυψη εξόδων παραστάσεων. Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε κατά τη διάρκεια της χρήσης μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €55.447 (2019: €μηδέν) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €7.116 (2019: €μηδέν). Ο πρώην Εκτελεστικός Σύμβουλος, Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, είχε κατά τη διάρκεια της χρήσης μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €95.830 (2019: €129.563), μπόνους ύψους €μηδέν (2019: €60.000), πλέον εισφορές σε Ταμείο Προνοίας ύψους €9.153 (2019: €12.176) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €7.668 (2019: €6.911). Ονομαστική ανάλυση των αμοιβών κάθε Διοικητικού Συμβούλου δίνεται στη Σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2020 πληρώθηκε ποσό ύψους €11.637 (2019: €15.591) 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 33 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 39 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 2020 και στις 5 Απριλίου 2021 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, άμεσα ή έμμεσα, είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2020	5 Απριλίου 2021
	%	%
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

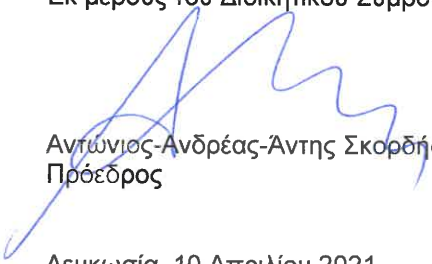
Σημ.: Η έμμεση συμμετοχή του κ. Βαρνάβα Ειρήναρχου που ανέρχεται στο 15,269% προκύπτει από τη συμμετοχή της εταιρείας *Logicom Services Limited* η οποία κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 το 29,62% (5 Απριλίου 2021: 29,62%) του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κυριότεροι μέτοχοι

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις 5 Απριλίου 2021, οι πιο κάτω μέτοχοι κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας, με τα ακόλουθα ποσοστά συμμετοχής:

	31 Δεκεμβρίου 2020	5 Απριλίου 2021
	%	%
Logicom Services Limited	29,62	29,62
7Q Invest Ltd/ Multi Opportunities	6,01	5,11

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου


Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής
Πρόεδρος

Λευκωσία, 10 Απριλίου 2021

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

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 2020, 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 2020 απαρτίζεται από τον Πρόεδρο, και τέσσερις Διοικητικούς Συμβούλους. Από τους πέντε Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας οι τρεις θεωρούνται ανεξάρτητοι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κώδικα. Τέσσερις Διοικητικοί Σύμβουλοι της Εταιρείας είναι μη εκτελεστικοί και ένας είναι εκτελεστικός. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του 2020 ήταν:

Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής	(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος - Ανεξάρτητος)
Γεώργιος Κουρρής	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος - Ανεξάρτητος)
Βαρνάβας Ειρήναρχος	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος ¹)
Δημήτριος Φιλιππίδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Ανεξάρτητος)
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	(Διευθύνων Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος - Από τις 5 Αυγούστου 2020, Αντιπρόεδρος μέχρι τις 5 Αυγούστου 2020)
Δρ. Νίκος Μιχαηλάς	(Διευθύνων Σύμβουλος - Μέχρι τις 28 Ιουλίου 2020)

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει διορίσει τον κ. Γεώργιο Κουρρής 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.

Από τις 5 Αυγούστου 2020, χρέη Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή της Εταιρείας εκτελεί ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας Δρ. Νέαρχος Ιωάννου ενώ μέχρι τις 28 Ιουλίου 2020 τα καθήκοντα Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή εκτελούσε ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς. Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου 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.

Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Κατά το 2020, το ΔΣ συνεδρίασε 22 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.

¹ 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 (δια μέσω της θυγατρικής της - Logicom Services Ltd) το 29,62% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, θεωρείται μη ανεξάρτητος.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

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.2.6 του ΚΕΔ υπάρχει σαφής διαχωρισμός των θέσεων του Προέδρου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή. Διευκρινίζεται ότι ο Πρόεδρος της Εταιρείας κ. Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής δεν είναι εκτελεστικός. Καθήκοντα Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή εκτελεί ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας Δρ. Νέαρχος Ιωάννου.

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 πέντε Διοικητικούς Συμβούλους, ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου και ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος συμμετέχουν σε διοικητικά συμβούλια άλλων δημοσίων εταιρειών ως εξής: 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 28 Ιουλίου 2020, σύμφωνα με τις πρόνοιες του καταστατικού της Εταιρείας, υπέβαλαν την παραίτησή τους και επανεκλέγηκαν οι κ.κ. Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Γεώργιος Κουρρής, Δημήτριος Φιλιππίδης και Βαρνάβας Ειρήναρχος. Ο Δρ. Νίκος Μιχαηλός απόσυρε την υποψηφιότητα του για εκλογή ως Διοικητικός Σύμβουλος και Διευθύνων Σύμβουλος. Στις 5 Αυγούστου 2020, το ΔΣ ενέκρινε τον διορισμό του Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, Δρ. Νέαρχου Ιωάννου, στη θέση του Διευθύνοντα Συμβούλου της Εταιρείας. Ως εκ του προαναφερόμενου διορισμού, ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου έπαψε να εκτελεί καθήκοντα Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Το ΔΣ αποτελούν οι κκ. Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Γεώργιος Κουρρής, Δημήτριος Φιλιππίδης και Βαρνάβας Ειρήναρχος.

Το μέγεθος και η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επιτρέπει την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων του, αντικατοπτρίζει εύλογα τη δραστηριότητα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Εταιρείας και επιτρέπει τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων της. Το ΔΣ είναι επαρκώς διαφοροποιημένο και η σύνθεση του κρίνεται συμβατή με την αρχή Α.1.12 του ΚΕΔ.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής: 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. Διετέλεσε συνιδρυτής και εταίρος της Εταιρείας Δικηγόρων Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ, από της ιδρύσεώς της το 1973 μέχρι το 2014, ότε και απεχώρησε. Είναι μέλος του Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου και του International Bar Association. Έχει ασχοληθεί 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 είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από το 2009. Σπούδασε στο Ελεύθερο Πανεπιστήμιο του Δυτικού Βερολίνου από το οποίο έλαβε το 1984 πτυχίο στην Πολιτική Οικονομία, ενώ από το 1983 μέχρι το 1984 διετέλεσε λέκτορας στο Ινστιτούτο Κοινωνιολογίας του ίδιου πανεπιστημίου. Ακολούθως, από το 1984 μέχρι το 1985 ακολούθησε πρόγραμμα εκπαίδευσης στην Dresdner Bank AG, Duesseldorf. Το 1989 ολοκλήρωσε το διδακτορικό του στο Ελεύθερο Πανεπιστήμιο του Δυτικού Βερολίνου. Την περίοδο 1985-1990 εργάστηκε ως ανώτερος αξιωματούχος στην Dresdner Bank AG, Duesseldorf. Από το 1990 μέχρι το 2006 διετέλεσε διευθυντής της Υπηρεσίας Διεθνών Συναλλαγών της Τράπεζας Κύπρου και από το 2006 μέχρι το 2017 διετέλεσε γενικός διευθυντής του Συνεργατικού Ταμειυτηρίου Λεμεσού ενώ από τον Φεβρουάριο του 2017 μέχρι και τον Αύγουστο του 2018 διετέλεσε Διευθυντής της Διεύθυνσης Διεθνών Εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Από το 2016 εργάζεται ως λέκτορας στο Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο Κύπρου (ΤΕΠΑΚ) στον τομέα των χρηματοοικονομικών. Από τον Αύγουστο 2020 είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Demetra Holdings Plc. Έχει διατελέσει μέλος αριθμού διοικητικών συμβουλίων εταιρειών (Συνεργατικό Ταμειυτήριο Λεμεσού, Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα, Συνεργατική Εταιρεία Μηχανογράφησης) και από το 2019 είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd και της Golden Coast Ltd (Πρόεδρος) και από το 2020 της NIPD. Επιπρόσθετα, ασχολείται με τη συγγραφή βιβλίων και θεατρικών έργων.

Γεώργιος Κουρρής: Ο κ. Γεώργιος Κουρρής 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 συνεταίρος με ειδικότητα στο τραπεζικό και χρηματοδοτικό τομέα. Το 1999 εξελέγη Διευθύνων Συνεταίρος 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. Απέκτησε 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 του Διοικητικού Συμβουλίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Το 2016 διορίστηκε Διευθυντής Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Το 2018 ανέλαβε καθήκοντα Director της εταιρείας Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd, όπου είναι επικεφαλής του τομέα διαχείρισης ακινήτων του Ομίλου DoValue στην Κύπρο.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

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 της διανομής προϊόντων τεχνολογίας, της παροχής ολοκληρωμένων λύσεων πληροφορικής, λογισμικού, δικτύων και τηλεπικοινωνιών και επενδύσεων. Αφ' ότου η Εταιρεία Logicom Public Ltd κατέστη δημόσια το 1999, κατέχει τη θέση του Αντιπροέδρου και Διευθύνοντα Διοικητικού Συμβούλου.

Επιτροπή Διορισμών

Κατά το 2020, 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 ανασκοπεί 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, Γεώργιος Κουρρής

B.2. Επιτροπή Αμοιβών

Κατά το 2020, η Επιτροπή Αμοιβών συνεδρίασε 1 φορά. 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 σχέση με τις δραστηριότητες του ΔΣ και των Επιτροπών και προβαίνει σε εισηγήσεις προς το ΔΣ, το οποίο καθορίζει τις αμοιβές αυτές. Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων 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 ως Διευθύνων Σύμβουλος στη Logicom Public Ltd, εταιρεία η οποία δραστηριοποιείται σε παγκόσμιο επίπεδο, 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 Συμβούλους 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 Ετήσια Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

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

Πρόεδρος: Βαρνάβας Ειρήναρχος (από 4 Σεπτεμβρίου 2020, μέλος μέχρι 4 Σεπτεμβρίου 2020)
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου (μέχρι 4 Σεπτεμβρίου 2020),

Μέλη: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής, Δημήτριος Φιλιππίδης (από 4 Σεπτεμβρίου 2020)

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος 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 28 Ιουλίου 2020 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 2020 ανήλθε στις €147.384 (2019: €120.149) και καταβλήθηκε σε αυτούς πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2020. Το ποσό αυτό αποτελείται από αμοιβή ύψους €16.042 (2019: €15.923) 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 €20.100 (2019: €14.700) και από επίδομα για έξοδα παραστάσεων ύψους €111.242 (2019: €89.526).

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2020 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.150 (2019: €2.700), Γεώργιος Κουρρής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €1.923) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.950 (2019: €2.100), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €2.042 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.150 (2019: €3.300), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.950 (2019: €3.600), Δημήτριος Φιλιππίδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.900 (2019: €3.000).

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Τα έξοδα παραστάσεων αναλύονται ως εξής: ποσό ύψους €36.922 (2019: €36.922) πληρώθηκε στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Άντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €22.770 (2019: €42.462) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και ποσό ύψους €51.550 (2019: €10.142) στον κ. Γεώργιο Κουρρή ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2020 ανήλθε σε €111.242 (2019: €89.526).

Η αμοιβή του Δρα. Νέαρχου Ιωάννου ως Αντιπρόεδρος, αφορά την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2020 μέχρι 5 Αυγούστου 2020. Από τις 5 Αυγούστου 2020 εκτελεί χρέη Διευθύνοντα Συμβούλου.

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2020, πληρώθηκε ποσό ύψους €11.637 (2019: €15.591) 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.

Η διάρκεια εργοδότησης του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και άλλων στελεχών της Εταιρείας είναι 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 και εργοδοτήθηκε πριν τις 31/12/2019.
- (γ) Άλλες εισφορές εργοδότη (κοινωνικές ασφαλίσεις, ασφάλεια ζωής, ΓεΣΥ, ασφάλεια ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης κλπ.).

Ο Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε μεικτές μισθολογικές απολαβές και ωφελήματα ύψους €62.563 (2019: €μηδέν). Ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, ο οποίος εκτελούσε χρέη Διευθύνοντα Συμβούλου μέχρι τις 28 Ιουλίου 2020, είχε μεικτές μισθολογικές απολαβές και ωφελήματα ύψους €112.651 (2019: €208.650).

B.4. Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνέρχεται σε συνεδρίες σε τακτά χρονικά διαστήματα ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντα της. Κατά το 2020, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 11 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 Ελεγκτικά.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

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 προτείνει στο ΔΣ τον διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
- v. Αξιολόγηση του επικεφαλής 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 Εταιρεία δεν διαθέτει Τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου, παρόλα αυτά αναθέτει θέματα εσωτερικού ελέγχου σε εξωτερικούς επαγγελματίες. Για το έτος 2020, το ΔΣ έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου στην PricewaterhouseCoopers Ltd («PwC»). Γίνεται περεταίρω επεξήγηση στο σημείο «B.6. Εσωτερικός Έλεγχος».

Για το έτος 2020, οι εξωτερικοί ελεγκτές της Εταιρείας είναι οι κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd, οι οποίοι θεωρούνται ανεξάρτητοι.

Για το έτος 2020, οι κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd έχουν συμβληθεί να παρέχουν υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων σχετικά με την εξέταση των φορολογικών δηλώσεων του 2020 των κυπριακών εταιρειών του Συγκροτήματος.

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 έμμεση επώδυνη 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:

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Πρόεδρος: Γεώργιος Κουρρής

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Δημήτριος Φιλιππίδης, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου (μέχρι 4 Σεπτεμβρίου 2020)

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 και στα ελεγκτικά.

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 όπως και η πολιτική και διαδικασία διαχείρισής τους από τη Διεύθυνση.

Κατά το 2020, 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 ανάληψη κινδύνων.

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

Πρόεδρος: Δημήτριος Φιλιππίδης

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Γεώργιος Κουρρής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου (μέχρι 4 Σεπτεμβρίου 2020)

B.6. Εσωτερικός Έλεγχος

Το ΔΣ της Εταιρείας, θεωρώντας ως θέμα ύψιστης σημασίας την ύπαρξη 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. 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 2020, οι εσωτερικοί ελεγκτές κκ. PwC διενέργησαν αξιολόγηση των κινδύνων των εργασιών της Εταιρείας και εκπόνησαν σχέδιο ελέγχου για την περίοδο 2020-2022 στο οποίο καθορίστηκαν οι τομείς ελέγχου. Στο σχέδιο περιλαμβάνονται οι ακόλουθοι τομείς: (1) ρυθμίσεις διακυβέρνησης και κανονιστικής συμμόρφωσης, (2) διαχείριση επενδύσεων, (3) διαχείριση συστημάτων πληροφορικής, (4) λογιστικές και χρηματοοικονομικές διαδικασίες και (5) διαχείριση ανθρώπινου δυναμικού. Κατά την αξιολόγηση των κινδύνων των εργασιών της Εταιρείας, η PwC δεν ανέφερε οποιαδήποτε αναποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου.

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Την ευθύνη για τον έλεγχο της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας την έχει το ΔΣ της Εταιρείας. Δεν έχει περιπέσει οτιδήποτε στην αντίληψη του ΔΣ που να υποδεικνύει αναποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Το ΔΣ βεβαιώνει ότι έχει επιθεωρήσει την ορθότητα, πληρότητα και εγκυρότητα των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές.

Το ΔΣ βεβαιώνει ότι, κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 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 2020, δεν έγινε οποιοσδήποτε δανεισμός προς τα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα πρόσωπα παρουσιάζονται στη Σημείωση 33 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 (going concern) 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 έχουν 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.

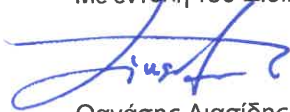
B.10. Λειτουργός Επικοινωνίας με τους Μετόχους

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, στην ιστοσελίδα της Εταιρείας παρέχεται 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 κ. Αδάμο Χατζηαντωνίου ως Λειτουργό Συμμόρφωσης με τον ΚΕΔ. Ο Λειτουργός Συμμόρφωσης είναι ο αρμόδιος για την εφαρμογή του Κώδικα. Στην άσκηση των καθηκόντων του μπορεί να διαβουλευεται με τα μέλη του ΔΣ και να συμβουλευεται 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,



Θανάσης Λιασίδης
Γραμματέας
10 Απριλίου 2021

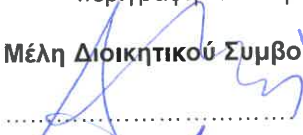
Demetra Holdings Plc


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 2020, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:


- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 28 μέχρι 105.
- (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

 Γεώργιος Κουρρής, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

 Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

 Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

 Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

 Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 10 Απριλίου 2021

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 2020, 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 2020 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. Παραμένουμε 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.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών 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 ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη	Πώς αντιμετωπίστηκαν τα κύρια θέματα ελέγχου στον έλεγχό μας
<p>Λογιστικοποίηση για την επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (Συγκρότημα και Εταιρεία) – Ελληνική Τράπεζα</p>	
<p>Η επένδυση 21,01% (2019: 21,01%) στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Λτδ (Ελληνική Τράπεζα) λογιστικοποιείται από το Συγκρότημα και την Εταιρεία με τη μέθοδο καθαρής θέσης. Η Διεύθυνση ελέγχει ετησίως για ύπαρξη αντικειμενικών τεκμηρίων για πιθανή απομείωση της λογιστικής της αξίας και αναλόγως γίνεται αξιολόγηση για απομείωση.</p> <p>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 2020 ήταν €10.604.798 (κέρδος) και €498.777 (κέρδος) αντίστοιχα και η λογιστική αξία της συμμετοχής στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ήταν €209.833.173 στις 31 Δεκεμβρίου 2020.</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία περιέλαβαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 2020. ▪ Αξιολογήσαμε την ικανότητα, τις δυνατότητες και την αντικειμενικότητα των νόμιμων ελεγκτών της Ελληνικής Τράπεζας. ▪ Επιθεωρήσαμε τους υπολογισμούς που ετοίμασε η Διεύθυνση για να ελέγξουμε ότι η λογιστική της μεθόδου καθαρής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι σύμφωνη με τα ΔΠΧΑ.

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 κατά την αξιολόγηση για τυχόν απομείωση στην αξία της επένδυσης.

Οι γνωστοποιήσεις του Συγκροτήματος σχετικά με τη λογιστική πολιτική, τις κρίσεις και τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την επένδυση στη συνδεδεμένη και κατά την αξιολόγηση της ανάγκης απομείωσης της επένδυσης περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 3 και 20 των οικονομικών καταστάσεων.

- Λάβαμε από την Διεύθυνση την αξιολόγηση που έγινε για την ύπαρξη αντικειμενικών τεκμηρίων για πιθανή απομείωση της λογιστικής αξίας της συνδεδεμένης και αξιολογήσαμε τις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις που έγιναν από τη Διεύθυνση.
- Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σχετικά με 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 €31.782.076 και €2.244.000 αντίστοιχα (Σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων). Το Συγκρότημα κατέχει επίσης αποθέματα ακινήτων ύψους €6.998.619 (Σημείωση 21 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 δυναμικά της χρήσης σημαντικών κρίσεων και εκτιμήσεων που δημιουργούν σημαντικό κίνδυνο ουσιωδών ανακρίβειών.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τα ακίνητα για επένδυση και τα αποθέματα ακινήτων περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 3, 18 και 21 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 κατανόσή 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. ▪ Διενεργήσαμε συναντήσεις με τους εκτιμητές των ακινήτων της Κύπρου 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 την εξειδικευμένη εσωτερική ομάδα μας με εξειδίκευση σε θέματα εκτιμήσεων 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 σε ορισμένα από τα ακίνητα εκτός Κύπρου καθώς επίσης και της ικανότητας, των δυνατοτήτων και της αντικειμενικότητας των εκτιμητών αυτών. ▪ Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σχετικά με την αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων.

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, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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 επηρεάσουν 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.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο 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 2020 στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έγινε στις 28 Ιουλίου 2020. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και αντιπροσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού τεσσάρων 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 7 Απριλίου 2021 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 συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Γαβριήλ Ονησιφόρου.



Γαβριήλ Ονησιφόρου
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής

εκ μέρους και για λογαριασμό της

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία,
10 Απριλίου 2021

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

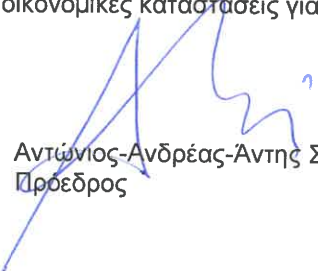
	Σημ.	2020 €	2019 €
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα	7	380.797	701.258
Έσοδα από τόκους	7	201.636	233.697
Έσοδα από ενοίκια	8	1.484.301	1.186.669
Άλλα εισοδήματα	10	33.472	-
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	-	650.645
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	797.438	10.413.909
		2.897.644	13.186.178
Λειτουργικά έξοδα	11	(2.066.054)	(1.990.257)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	12	(1.869.495)	-
	23, 26	(25.968)	259.046
Χρηματοδοτικά έξοδα	13	(378.432)	(290.091)
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας	20	-	119.850.066
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	20	(74.110)	(8.304)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	10.604.798	4.043.164
Κέρδος πριν τη φορολογία		9.088.383	135.049.802
Φορολογία	14	58.868	(716.160)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		9.147.251	134.333.642
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		(673.161)	(359.061)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		1.171.938	139.927
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα)	20	498.777	(219.134)
Συνολικά εισοδήματα για τη χρήση		9.646.028	134.114.508
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		9.147.251	134.333.642
Βασικό και πλήρως κατανομημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	15	4,57	67,17
Συνολικά εισοδήματα αποδιδόμενα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		9.646.028	134.114.508
Συνολικά εισοδήματα ανά μετοχή - σεντ	15	4,82	67,06

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	31/12/2020 €	31/12/2019 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	1.500.019	1.590.565
Ακίνητα για επένδυση	18	31.782.076	32.646.596
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	209.833.173	199.084.037
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	23	11.394.475	11.230.249
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	394.890	300.708
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		254.904.633	244.852.155
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα ακινήτων	21	6.998.619	7.223.619
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	181.631	119.882
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	16.362.299	15.565.135
Τραπεζικές καταθέσεις	26	8.000	842.032
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	962.572	2.537.297
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	30	26.739	26.739
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		24.539.860	26.314.704
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		279.444.493	271.166.859
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		126.959.646	117.668.057
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		266.959.646	257.668.057
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	7.316.612	9.902.172
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.316.612	9.902.172
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	32	1.841.226	483.410
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	20	2.497.365	2.423.255
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	829.644	689.965
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		5.168.235	3.596.630
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		279.444.493	271.166.859
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	15	133,48	128,83

Στις 10 Απριλίου 2021, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Αντώνιος-Ανδρέας-Αντλης Σκορδής
Πρόεδρος


Γεώργιος Κουρης
Αντιπρόεδρος


Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Διευθύνων Σύμβουλος


Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια για τη Χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας	(Συσσωρευμένες ζημιές) / συσσωρευμένα κέρδη	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
€	€	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 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 / 1 Ιανουαρίου 2020	140.000.000	319.437	119.850.066	(2.501.446)	257.668.057
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	9.147.251	9.147.251
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	498.777	498.777
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	(354.439)	(354.439)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	140.000.000	319.437	119.850.066	6.790.143	266.959.646

Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, λογίζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πώς έχουν διανεμηθεί ως μέρισμα. Το ποσό της λογίζομενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται.

Επί του ποσού της λογίζομενης διανομής μερίσματος καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων έκτακτη αμυντική εισφορά με συντελεστή 17% (ισχύει από το 2014) όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και έχουν την κατοικία τους (domicile) στην Κύπρο. Επιπρόσθετα από το 2019 (λογιζόμενη διανομή μερίσματος κερδών έτους 2017), καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων εισφορά στο Γενικό Σύστημα Υγείας (ΓΕΣΥ) με συντελεστή 2,65% (στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής ήταν 1,70%), όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου ανεξαρτήτως κατοικίας (domicile) τους.

Το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών αποτελείται από τις συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά την ενοποίηση εξοφτημένων 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 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		9.088.383	135.049.802
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	87.262	82.409
Ζημιά / (κέρδος) από πώληση και επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	31.508	(99.480)
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(797.438)	(10.413.909)
Ζημιά / (κέρδος) από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	12	1.549.358	(584.494)
Αρνητική υπεραξία	20	-	(119.850.066)
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	74.110	8.304
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(10.604.798)	(4.043.164)
Πρόβλεψη / (αντιστροφή πρόβλεψης) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		26.125	(256.015)
Τόκους δανείων πληρωτέους	32	366.736	254.043
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(178.754)	147.430
Μείωση στα αποθέματα ακινήτων		225.000	302.705
(Αύξηση) / μείωση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		(61.749)	59.290
Αύξηση στα καθαρά εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(200.714)	(196.723)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	274	(49.376.296)
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		139.679	41.965
Μείωση στις τραπεζικές καταθέσεις		844.395	10.785.827
Αγορά ακινήτων για επένδυση	18	(690.781)	(347.085)
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	18	5.943	-
Μετρητά από / (για) εργασίες		83.293	(38.582.887)
Φορολογία που (πληρώθηκε) / εισπράχθηκε		(35.314)	57.113
Καθαρά μετρητά από / (για) εργασίες		47.979	(38.525.774)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(28.224)	(57.679)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(28.224)	(57.679)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη από νέα δάνεια	32	-	10.278.005
Αποπληρωμή δανείων	32	(1.594.480)	(146.466)
Καθαρά μετρητά (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.594.480)	10.131.539
Καθαρή μείωση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(1.574.725)	(28.451.914)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		2.537.297	30.989.211
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	962.572	2.537.297

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων Ιθύνουσας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα	7	819.797	1.143.458
Έσοδα από τόκους	7	201.634	231.960
Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	7	34.160	33.808
Έσοδα από ενοίκια	8	81.207	77.700
Άλλα εισοδήματα	10	259.516	-
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	-	74.000
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	573.438	10.457.409
		1.969.752	12.018.335
Λειτουργικά έξοδα	11	(1.817.522)	(1.734.199)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων (Απομείωση) / αντιστροφή απομείωσης επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	12	(249.133)	-
(Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	19	(1.220.000)	282.000
Χρηματοδοτικά έξοδα	23, 26	(25.968)	259.046
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας	13	(384.623)	(297.273)
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	20	(74.110)	(8.304)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	10.604.798	4.042.764
Κέρδος πριν τη φορολογία		8.803.194	134.412.435
Φορολογία	14	(1.831)	31.474
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		8.801.363	134.443.909
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		(673.161)	(359.061)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		1.171.938	139.927
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα)	20	498.777	(219.134)
Συνολικά εισοδήματα για τη χρήση		9.300.140	134.224.775

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	31/12/2020 €	31/12/2019 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	92.685	99.170
Ακίνητα για επένδυση	18	2.244.000	2.495.000
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	31	264.084	325.026
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	19	9.783.872	11.003.872
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	209.833.173	199.084.037
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	24	11.394.475	11.230.249
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		233.612.289	224.237.354
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	46.523	32.727
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	24	27.947.104	28.153.472
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	16.362.299	15.565.135
Τραπεζικές καταθέσεις	26	-	834.032
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	801.546	2.349.003
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		45.157.472	46.934.369
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		278.769.761	271.171.723
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		126.469.251	117.523.550
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		266.469.251	257.523.550
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	7.316.612	9.902.172
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	192.039	248.597
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.508.651	10.150.769
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	32	1.841.226	483.410
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	64.887	64.887
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	20	2.497.365	2.423.255
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	383.835	521.306
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	30	4.546	4.546
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		4.791.859	3.497.404
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		278.769.761	271.171.723
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή – σεντ	15	133,23	128,76

Στις 10 Απριλίου 2021, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής
Πρόεδρος


Γεώργιος Κουρρής
Αντιπρόεδρος


Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Διευθύνων Σύμβουλος


Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

**Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας
για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020**

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	(Συσσωρευμένες ζημιές) / συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 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 έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	(219.134)	(219.134)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	(214.932)	(214.932)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019 / 1 Ιανουαρίου 2020	140.000.000	119.850.066	(2.326.516)	257.523.550
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	8.801.363	8.801.363
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	498.777	498.777
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	(354.439)	(354.439)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	140.000.000	119.850.066	6.619.185	266.469.251

Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, λογίζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανεμηθεί ως μερίσμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το οποίο τα κέρδη αναφέρονται.

Επί του ποσού της λογιζόμενης διανομής μερίσματος καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων έκτακτη αμυντική εισφορά με συντελεστή 17% (ισχύει από το 2014) όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και έχουν την κατοικία τους (domicile) στην Κύπρο. Επιπρόσθετα από το 2019 (λογιζόμενη διανομή μερίσματος κερδών έτους 2017), καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων εισφορά στο Γενικό Σύστημα Υγείας (ΓΕΣΥ) με συντελεστή 2,65% (στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής ήταν 1,70%), όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου ανεξαρτήτως κατοικίας (domicile) τους.

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 2020

	Σημ.	2020 €	2019 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		8.803.194	134.412.435
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	33.944	29.347
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	31	60.942	60.942
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(797.438)	(10.413.909)
Απομείωση / (αντιστροφή απομείωσης) στην αξία των επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	19	1.220.000	(282.000)
Ζημιά από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	1.972	
Ζημιά / (κέρδος) από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	12	249.133	(74.000)
Αρνητική υπεραξία	20	-	(119.850.066)
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	74.110	8.304
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(10.604.798)	(4.042.764)
Πρόβλεψη / (αντιστροφή πρόβλεψης) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		26.125	(256.015)
Τόκους δανείων πληρωτέους	32	366.736	254.043
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης	31	9.586	11.420
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(556.494)	(142.263)
(Αύξηση) / μείωση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		(13.796)	83.928
Μείωση στα καθαρά εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες		5.654	213.552
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	274	(49.376.296)
(Μείωση) / αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(137.471)	4.171
Μείωση στις τραπεζικές καταθέσεις		844.395	10.700.062
Αγορά ακινήτων για επένδυση	18	-	(10.000)
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	18	1.867	-
Μετρητά από / (για) εργασίες		144.429	(38.526.846)
Φορολογία που (πληρώθηκε) / εισπράχθηκε		(1.831)	78.018
Καθαρά μετρητά από / (για) εργασίες		142.598	(38.448.828)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(29.431)	(54.445)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(29.431)	(54.445)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη από νέα δάνεια	32	-	10.278.005
Αποπληρωμή δανείων	32	(1.594.480)	(146.466)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	31	(66.144)	(66.144)
Καθαρά μετρητά (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.660.624)	10.065.395
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(1.547.457)	(28.437.878)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		2.349.003	30.786.881
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	801.546	2.349.003

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

1. Γενικές πληροφορίες

Σύσταση

Η Demetra Holdings Plc (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 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.

Κύριες δραστηριότητες

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 2020.

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 Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 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.

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 τροποποίηση αυτή δεν είχε 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)

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

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 τροποποίηση αυτή δεν είχε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) - Α΄ Φάση

Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (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. 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. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις - Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 (Τροποποιήσεις)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28^η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας COVID-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του COVID-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30^η Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης

Αυτές οι τροποποιήσεις δεν έχουν επιφέρει 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

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

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. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας COVID-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. 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 το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονήσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

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

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018 - 2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018 - 2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1 - Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9 - Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΠΛ 41 - Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16 - Μισθώσεις**

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς - ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) - Β' Φάση
Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες 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.

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.

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 την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της) κατά την ημερομηνία που κρίνεται ότι προκύπτει αλλαγή των περιστάσεων.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

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 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 36 και 39.

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.

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 2020 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας 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 δυνητικά 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.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

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. 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.

Συενώσεις επιχειρήσεων

Για όλες τις συενώσεις επιχειρήσεων χρησιμοποιείται η λογιστική μέθοδος εξαγοράς (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 "Παροχές σε Εργαζομένους" 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 Διακοπήσεις Δραστηριότητας", 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.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το μερίδιο του κέρδους ή της ζημιάς και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Συγκρότημα. Οι ζημίες μιας εξαρτημένης εταιρείας κατανέμονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και αν αυτό θα οδηγήσει σε αρνητικό υπόλοιπο. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές 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 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές 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 μη ελεγχόντων συμμετοχών που πωλείται, αφαιρούνται από το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών και μεταφέρονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές 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 ανταλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη του 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, όπου είναι εφαρμόσιμο. 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 ανταλλαγμα. Ενδεχόμενο ανταλλαγμα που κατατάσσεται στα ίδια κεφάλαια δεν επιμετρείται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στα ίδια κεφάλαια. Ενδεχόμενο ανταλλαγμα 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 ολοκληρωμένη. 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.

3. Περιήληψη 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 ή είναι εισπρακτέο 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 μειοψηφίας. 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 προηγούμενως στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και συμπεριλήφθηκαν στα ίδια κεφάλαια, λογιστικοποιούνται ως σαν η Εταιρεία να τα έχει πωλήσει (π.χ. αναταξινόμηση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ή μεταφορά στο αποθεματικό αποτελεσμάτων, αναλόγως του κονδυλίου). 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 θύνουσας 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 ζημιάς, 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 ακολουθείται η λογιστική αρχή για συνενώσεις επιχειρήσεων, όπως αναφέρεται πιο πάνω. 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 υπάρχουν αντικειμενικά τεκμήρια ότι η καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία έχει απομειωθεί. 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 στα αποτελέσματα.

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 ζημιές 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 για το Συγκρότημα.

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 αντιστοιχία 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 εισπραχής 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.

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 ιδύνουσας εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών, τα βιβλία των εταιρειών του Συγκροτήματος τηρούνται σε Ευρώ (λειτουργικό νόμισμα) εκτός κάποιων εξαρτημένων εταιρειών εξωτερικού. Συναλλαγές σε ξένο συναλλάγμα 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 (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 2020 και 2019). 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.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή επί της οντότητας που φορολογείται ή και επί διαφορετικών οντοτήτων και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 οποιοσδήποτε 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. Περιήληψη 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.

Μισθώσεις

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 αναγνωρισθεί, 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.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

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.

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 περισσοτέρων 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 πρόσοδος από την πώληση ενός παγίου στα πλαίσια μίας αμφοτεροβαρούς 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 προσδιοριστεί, 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 επαναξιολογούνται 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 ροών του στοιχείου ενεργητικού ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα διατηρούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά ανέλαβαν συμβατική υποχρέωση για την πλήρη καταβολή των ταμειακών ροών σε τρίτο μέρος ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματά τους επί των ταμειακών ροών 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 2020

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 2020

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	-	147.087	-	14.159
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	962.572	-	801.546
Τραπεζικές καταθέσεις	-	8.000	-	-
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	11.394.475	27.947.104	11.394.475
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	16.362.299	-	16.362.299	-
	16.362.299	12.512.134	44.309.403	12.210.180

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	-	9.157.838	-	9.157.838
Υποχρεώσεις μίσθωσης	-	-	-	256.926
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	349.830	-	208.213
	-	9.507.668	-	9.622.977

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 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	-
	<u>15.565.135</u>	<u>14.699.795</u>	<u>43.718.607</u>	<u>14.416.345</u>

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
	-	<u>10.799.801</u>	-	<u>10.986.056</u>

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 2020

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	11.646.754	12.290.435	11.638.754	12.282.435
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	11.299	11.173	26.018.459	26.878.367
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(9.157.838)	(10.385.582)	(9.157.838)	(10.385.582)
	2.500.215	1.916.026	28.499.375	28.775.220

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 2020	2019	Αποτελέσματα 2020	2019
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	(45.733)	(51.872)	84.303	82.464

(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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	147.087	90.217	14.159	3.061
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	962.572	2.537.297	801.546	2.349.003
Τραπεζικές καταθέσεις	8.000	842.032	-	834.032
Εταιρικά χρεόγραφα εισηγμένα στο ΧΑΚ	11.299	11.173	11.299	11.173
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	11.394.475	11.230.249	39.341.579	39.383.721
	12.523.433	14.710.968	40.168.583	42.580.990

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, 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 2020 και 2019 δεν υπάρχει αυξημένος κίνδυνος συγκέντρωσης (καταθέσεις πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος) με οποιοδήποτε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.

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.

	2020 €	2019 €
Αξιολόγηση τραπεζών		
Caa1	747.522	2.120.733
Caa3	145.277	1.137.585

(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 2020

	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	9.157.838	9.957.484	1.935.996	139.854	2.288.199	5.593.435	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	349.830	349.830	349.830	-	-	-	-
	9.507.668	10.307.314	2.285.826	139.854	2.288.199	5.593.435	-

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	-

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2020

	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	9.157.838	9.957.484	1.935.996	139.854	2.288.199	5.593.435	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	256.926	275.256	-	66.144	68.784	140.328	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	208.213	208.213	208.213	-	-	-	-
	9.622.977	10.440.953	2.144.209	205.998	2.356.983	5.733.763	-

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	-

(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 2020 €	2019 €	Περιουσιακά στοιχεία 2020 €	2019 €
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	19.999	21.649	19.999	21.649
Ρουμάνικο Λέι	31.098	83.089	-	-
Βουλγάρικο Λέβα	20.819	12.695	-	-
	71.916	117.433	19.999	21.649

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 2020 €	2019 €	Αποτελέσματα 2020 €	2019 €
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	952	1.031	952	1.031
Ρουμάνικο Λέι	1.481	3.957	-	-
Βουλγάρικο Λέβα	991	605	-	-
	3.424	5.593	952	1.031

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 για μείωση του αποθεματικού συσσωρευμένων ζημιών.

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 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 36 και 39 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 2020

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 2020

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	14.444.680	104.969	1.812.650	16.362.299
	14.444.680	104.969	1.812.650	16.362.299

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

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31 Δεκεμβρίου 2020

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	14.444.680	104.969	1.812.650	16.362.299
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	27.947.104	27.947.104
	14.444.680	104.969	29.759.754	44.309.403

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

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 2020/€	2019/€			
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου & σε ξένα χρηματιστήρια	14.444.680	13.652.385	Επίπεδο 1	Τιμές προσφοράς από ενεργή αγορά	-
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	104.969	100.100	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	1.812.650	Επίπεδο 3	Για την αποτίμηση των μετοχών αυτών χρησιμοποιήθηκαν πρόσφατες τιμές έκδοσης από τις εταιρείες προς τρίτα μέρη.	Για τον καθορισμό των εύλογων αξιών ανά μετοχή στις ιδιωτικές εταιρείες χρησιμοποιήθηκαν οι τιμές έκδοσης νέων μετοχών στις ιδιωτικές εταιρείες προς νέους μετόχους.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία διατηρεί δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ύψους €27.947.104 (2019: €28.153.472) 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 Επίπεδου 1 και Επίπεδου 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 €2.182.447 (2019: €2.062.873). 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 2020

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 (2019: €362.530) χαμηλότερο. Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε το κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €362.530 (2019: €362.530) 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 2019	1.579.405	-	1.579.405
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των αποτελεσμάτων	233.245	-	233.245
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	1.812.650	-	1.812.650
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των αποτελεσμάτων	-	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	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

Απομείωση αξίας επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες και αξίας μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζουν κατά πόσο υπάρχουν αντικειμενικά τεκμήρια ότι η καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στην συνδεδεμένη εταιρεία έχει απομειωθεί. Το Συγκρότημα ελέγχει επίσης σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία. Οι αξιολογήσεις αυτές περιλαμβάνουν τόσο εξωτερικούς όσο και εσωτερικούς παράγοντες οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, σημαντικές αλλαγές με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμιστικό ή τεχνολογικό περιβάλλον ή αποδεικτικά στοιχεία που είναι διαθέσιμα από εσωτερικές αναφορές που δείχνουν ότι η οικονομική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου είναι ή θα είναι χειρότερη από την αναμενόμενη.

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.

Εάν υπάρξουν ενδείξεις, το Συγκρότημα εκτιμά την ανακτήσιμη αξία των παγίων του ή των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών. Για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις αλλά και για να καθοριστούν οι μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών απαιτείται η άσκηση κρίσης. Ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ορίζεται η μικρότερη αναγνωρίσιμη ομάδα περιουσιακών στοιχείων που δημιουργεί ταμειακές εισροές, οι οποίες είναι σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητες από τις ταμιακές εισροές που δημιουργούνται από άλλα περιουσιακά στοιχεία ή ομάδες περιουσιακών στοιχείων.

Εύλογη αξία ακινήτων και καθαρή 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 παραδοχές οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Για τις εκτιμήσεις τους στις 31 Δεκεμβρίου 2020, 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 αποτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στις Σημειώσεις 17, 18 και 21 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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 23, 24 και 26.

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 πρόβλεψης 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 28.

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 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2020 €	2019 €
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	797.438	10.413.909
	797.438	10.413.909

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020 €	2019 €
Αλλαγές στην εύλογη αξία δανείων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 24)	(224.000)	43.500
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	797.438	10.413.909
	573.438	10.457.409

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2020 €	2019 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών) - Έσοδα από τόκους	201.636	233.697
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων - Έσοδα από μερίσματα	380.797	701.258
	582.433	934.955

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020 €	2019 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών) - Έσοδα από τόκους	201.634	231.960
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Δάνεια σε εξαρτημένες εταιρείες) - Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	34.160	33.808
	235.794	265.768
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων - Έσοδα από μερίσματα	380.797	701.258
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες: - Έσοδα από μερίσματα	439.000	442.200
	1.055.591	1.409.226

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

8. Έσοδα από ενοίκια

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Έσοδα από ενοίκια (Σημ. 18)	1.503.161	1.186.669	81.207	77.700
Προμήθειες ενοικίασης ακινήτων	(18.860)	-	-	-
	1.484.301	1.186.669	81.207	77.700

Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει το Συγκρότημα και η Εταιρεία αντιπροσωπεύουν ενοίκια από την ενοικίαση ακινήτων για επένδυση και προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 31.

9. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας και κατά γεωγραφικό τομέα

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2020

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	380.797	-	-	380.797
Έσοδα από τόκους	922	-	200.714	201.636
Έσοδα από ενοίκια	-	1.484.301	-	1.484.301
Άλλα εισοδήματα	-	-	33.472	33.472
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	797.438	-	-	797.438
Καθαρό συνολικό κέρδος	1.179.157	1.484.301	234.186	2.897.644
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	(1.869.495)	-	(1.869.495)
Λειτουργικά έξοδα	(663.432)	(1.304.584)	(98.038)	(2.066.054)
Χρηματοδοτικά έξοδα (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 23 και Σημ. 26)	(372.129)	(6.253)	(50)	(378.432)
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	10.520	-	(36.488)	(25.968)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(74.110)	(74.110)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	10.604.798	-	-	10.604.798
Κέρδος / (ζημιά) πριν τη φορολογία	10.758.914	(1.696.031)	25.500	9.088.383
Σύνολο ενεργητικού	226.078.235	40.097.375	13.268.883	279.444.493
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	14.716	698.347	-	713.063
Σύνολο υποχρεώσεων	9.349.754	637.728	2.497.365	12.484.847

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

9. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας και κατά γεωγραφικό τομέα (συνέχεια)

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2019

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
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. 23 και Σημ. 26)	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

Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2020

	Κύπρος €	Ευρωζώνη €	Ρουμανία €	Βουλγαρία €	Σύνολο €
Εισοδήματα / (ζημιές)	2.892.474	5.168	2	-	2.897.644
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	30.364.020	-	547.076	2.370.999	33.282.095

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

10. Άλλα εισοδήματα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €
Άλλα εισοδήματα από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 33)	11.114	-	11.114	-
Άλλα εισοδήματα από εξαρτημένες εταιρείες (Σημ. 33)	-	-	226.044	-
Άλλα εισοδήματα	22.358	-	22.358	-
	33.472	-	259.516	-

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

11. Λειτουργικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Μισθοί και έξοδα προσωπικού περιλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου (Σημ. 16)	555.878	562.561	555.878	562.561
Αμοιβή μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	16.042	15.923	16.042	15.923
Δικαιώματα συνεδριάσεων μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	20.100	14.700	20.100	14.700
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	111.243	89.526	111.243	89.526
Άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου	11.636	15.591	11.636	15.591
Αμοιβή νόμιμου ελεγκτή:				
- υποχρεωτικός έλεγχος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	29.516	49.300	21.716	41.500
- Υποχρεωτικός έλεγχος ετήσιων οικονομικών καταστάσεων – πρ. έτος	20.016	-	20.016	-
- υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών	3.708	13.100	1.339	2.883
- λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	-	14.400	-	14.400
Αμοιβή άλλων ελεγκτών: - έλεγχος ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	7.000	7.000	-	-
Αμοιβή εσωτερικών ελεγκτών	12.000	5.418	12.000	5.418
Νομικά έξοδα	416.376	331.752	343.750	305.627
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	147.256	201.909	136.706	193.480
Δικαιώματα προς Διαχειριστές Επενδύσεων	-	17.081	-	17.081
Ετήσια συνδρομή και άλλα έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	9.839	11.570	9.839	11.570
Έξοδα αποθετηρίου Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	43.565	43.565	43.565	43.565
Εισφορές και δωρεές	195.000	11.100	195.000	11.100
Επαγγελματικές εισφορές	22.048	19.005	18.898	15.855
Ασφάλειες	41.447	37.622	25.364	23.070
Εκτύπωση και αποστολή ετήσιας έκθεσης και έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	95	8.141	95	8.141
Ενοίκια (Σημ. 31)	2.617	2.698	2.617	2.698
Έξοδα Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	-	870	-	870
Έξοδα εκτιμήσεων	33.874	29.736	2.700	4.258
Ταξίδια εξωτερικού	3.446	15.958	3.446	15.958
Έξοδα ανακοινώσεων και προβολής	12.352	23.768	12.352	23.768
Ηλεκτρισμός και νερό	8.565	8.268	5.137	5.963
Ταξιδιωτικά εσωτερικού	2.063	1.934	2.063	1.934
Τηλεφωνικά και ταχυδρομικά	4.560	6.069	4.560	6.069
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	6.989	2.624	6.989	2.624
Έξοδα παραστάσεων	5.807	11.158	5.807	11.158
Επιδιορθώσεις	59.041	110.309	25.941	32.957
Μη ανακτήσιμο Φ.Π.Α	87.723	116.027	77.924	99.742
Έξοδα συναλλαγών σε χρηματοοικονομικά στοιχεία δίκαιων αξιών	-	8.758	-	8.758
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.17)	87.262	82.409	33.944	29.347
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.31)	-	-	60.942	60.942
Κέρδος από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	1.972	-	1.972	-
Διάφοροι φόροι	47.406	51.502	6.405	6.432
Άλλα διοικητικά έξοδα	39.612	48.905	21.536	28.730
	2.066.054	1.990.257	1.817.522	1.734.199

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

12. (Ζημιά) / κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
(Ζημιά)/κέρδος από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 18)	(1.549.358)	584.494	(249.133)	74.000
Μείωση αξίας αποθεμάτων ακινήτων (Σημ. 21)	(290.601)	(33.329)	-	-
(Ζημιά)/κέρδος από επανεκτίμηση εμπράγματων περιουσιακών στοιχείων (αντιστροφή υποτίμησης προηγούμενων ετών) (Σημ.17)	(29.536)	99.480	-	-
	(1.869.495)	650.645	(249.133)	74.000

13. Χρηματοδοτικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Τόκοι τραπεζών	367.385	254.579	367.270	254.579
Έξοδα τραπεζών	7.557	32.918	5.818	31.693
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 31)	-	-	9.586	11.420
Τόκοι φορολογίας	50	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	3.440	2.594	1.949	(419)
	378.432	290.091	384.623	297.273

14. Φορολογία

Η φορολογία για τη χρήση αποτελείται από τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος για τη χρήση	4	17	4	3
Εταιρικός φόρος προηγούμενων χρήσεων	-	(43.137)	-	(38.778)
Έκτακτη αμυντική εισφορά για τη χρήση	35.310	34.015	1.827	7.301
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 28)	(94.182)	725.265	-	-
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	(58.868)	716.160	1.831	(31.474)

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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	
	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €
Κέρδος πριν τη φορολογία	9.088.383	135.049.802	8.803.194	134.412.435
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%, 10% και 3% (2019: 12,5%, 10% και 3%)	997.363	17.048.049	1.100.399	16.801.554
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	702.462	268.041	382.341	154.592
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(1.776.483)	(16.694.858)	(1.547.393)	(17.034.134)
Αναπροσαρμογή φορολογίας προηγούμενων ετών	-	(43.137)	-	(38.778)
Έκτακτη αμυντική εισφορά	35.310	34.015	1.827	7.301
Άλλες επιδράσεις	(17.520)	104.050	64.657	77.991
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	(58.868)	716.160	1.831	(31.474)

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 2020, ανέρχονται σε €894.813 (2019: €991.746) και σε €588.267 (2019: €546.069) 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	
	2020 €	2019 €
Κέρδος για τη χρήση	9.147.251	134.333.642
Συνολικά εισοδήματα για τη χρήση	9.646.028	134.114.508
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης	200.000.000	200.000.000
Βασικό και πλήρως κατανομημένο κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	4,57	67,17
Συνολικά εισοδήματα ανά μετοχή (σεντ)	4,82	67,06

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου	266.959.646	257.668.057	266.469.251	257.523.550
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)	133,48	128,83	133,23	128,76

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

	2020	2019
	€	€
Μισθοί	433.457	381.393
Μπόνους	-	60.000
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας (Σημ. 37)	33.402	37.244
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	89.019	83.924
	555.878	562.561

Ο αριθμός των υπαλλήλων που απασχολούσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν 10 (2019: 9), 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 2020

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 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 1 Ιανουαρίου 2020	1.422.284	350.567	308.939	60.030	68.600	2.210.420
Προσθήκες	-	4.671	14.049	-	11.111	29.831
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(3.879)	-	-	-	(3.879)
Αναπροσαρμογή κόστους για ΦΠΑ	-	-	-	(1.607)	-	(1.607)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(65.284)	-	-	-	-	(65.284)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	1.357.000	351.359	322.988	58.423	79.711	2.169.481
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
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 1 Ιανουαρίου 2020	-	254.164	282.049	15.042	68.600	619.855
Αποσβέσεις χρήσης	35.748	24.024	11.310	5.069	11.111	87.262
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(1.907)	-	-	-	(1.907)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(35.748)	-	-	-	-	(35.748)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	-	276.281	293.359	20.111	79.711	669.462
Καθαρή λογιστική αξία						
31 Δεκεμβρίου 2020	1.357.000	75.078	29.629	38.312	-	1.500.019
31 Δεκεμβρίου 2019	1.422.284	96.403	26.890	44.988	-	1.590.565

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	157.854	300.706	68.600	527.160
Προσθήκες	48.845	5.600	-	54.445
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	206.699	306.306	68.600	581.605
Προσθήκες	4.271	14.049	11.111	29.431
Πωλήσεις/Διαγραφές	(3.879)	-	-	(3.879)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	207.091	320.355	79.711	607.157
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	121.244	268.244	63.600	453.088
Αποσβέσεις χρήσης	13.178	11.169	5.000	29.347
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	134.422	279.413	68.600	482.435
Αποσβέσεις χρήσης	11.524	11.309	11.111	33.944
Πωλήσεις/Διαγραφές	(1.907)	-	-	(1.907)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	144.039	290.722	79.711	514.472
Καθαρή λογιστική αξία				
31 Δεκεμβρίου 2020	63.052	29.633	-	92.685
31 Δεκεμβρίου 2019	72.277	26.893	-	99.170

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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 2020 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 μια εκ των πιο κάτω μεθόδων ή συνδυασμό των 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 €3.200 (2019: €3.300).
- 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) 5% (2019: 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 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2020	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.357.000	1.357.000
Σύνολο	-	-	1.357.000	1.357.000

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

Από την επανεκτίμηση προέκυψε έλλειμμα ύψους €29.536 (2019: €99.480, πλεόνασμα) (Σημ. 12) 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. 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 2020

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

	2020	2019
	€	€
Κόστος	1.798.899	1.798.899
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(451.684)	(407.649)
	1.347.215	1.391.250

Κατά τη διάρκεια των ετών 2020 και 2019, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν πραγματοποίησαν οποιεσδήποτε πωλήσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση των δανειακών του υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32. Τα υπόλοιπα εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019.

Για το ιδιόκτητο κτίριο όπου στεγάζονται τα γραφεία της Εταιρείας εκκρεμεί η τελική έγκριση από το Κτηματολόγιο Κύπρου και η εξασφάλιση του τίτλου ιδιοκτησίας του κτιρίου. Το Συγκρότημα βρίσκεται στη διαδικασία εξασφάλισης των πιο πάνω.

18. Ακίνητα για επένδυση

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	32.646.596	31.715.017	2.495.000	2.411.000
Προσθήκες	690.781	347.085	-	10.000
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	(5.943)	-	(1.867)	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας (Σημ. 12)	(1.549.358)	584.494	(249.133)	74.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	31.782.076	32.646.596	2.244.000	2.495.000

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

Στο τρέχον και προηγούμενο έτος το Συγκρότημα δεν προχώρησε σε πώληση οποιουδήποτε ακινήτου για επένδυση.

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 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 2020

18. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για την ιεραρχία της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2020	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	31.782.076	31.782.076
Σύνολο	-	-	31.782.076	31.782.076

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

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, όσον αφορά 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	
	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	24.723.000	25.365.716	1.650.000	1.820.000
Οικόπεδα στην:				
-Κύπρο	4.141.000	4.070.000	594.000	675.000
-Βουλγαρία	2.371.000	2.667.000	-	-
-Ρουμανία	547.076	543.880	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	31.782.076	32.646.596	2.244.000	2.495.000

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 2020, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% - 6,5% (2019: 4,5% - 6,5%). 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 2020

18. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

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

2020	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2020 (€)	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	24.723.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.156 - 2.562	4,5% - 6,5% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	4.141.000	Συγκριτική μέθοδος	17 - 380	Δ/Ε
Βουλγαρία	2.371.000	Συγκριτική μέθοδος	7 - 11	Δ/Ε
Ρουμανία	547.076	Συγκριτική μέθοδος	1 - 7	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	31.782.076			

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			

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 €1.508.491 (2019: €1.186.669). Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει η Εταιρεία ανέρχονται σε €81.207 (2019: €77.700) (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 €54.127 (2019: €102.258). 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 (2019: €1.847).

Ορισμένα από τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32. Επιπλέον, στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 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 €493.076, λόγω οφειλής της εξαρτημένης προς τον ANAF ύψους €23.000 περίπου. Μετά από έλεγχο που έχει διενεργηθεί από τους ελεγκτές της εξαρτημένης εταιρείας, έχει διαπιστωθεί ότι η εν λόγω οφειλή δεν υφίσταται και η Εταιρεία λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τη διαγραφή της εν λόγω επιβάρυνσης.

Στα γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο περιλαμβάνονται ακίνητα ύψους €14.266.000 (2019: €14.670.716) για τα οποία εκκρεμεί η τελική εξασφάλιση του τίτλου ιδιοκτησίας του κτιρίου.

Το Συγκρότημα βρίσκεται σε διαδικασία εξασφάλισης των τελικών τίτλων ιδιοκτησίας.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

19. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020 €	2019 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	11.003.872	10.721.872
(Απομείωση) / αντιστροφή απομείωσης	(1.220.000)	282.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	9.783.872	11.003.872

Κατά τη διάρκεια του 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνώρισε απομείωση επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες ύψους €1.220.000 (2019: αντιστροφή απομείωσης €282.000) λόγω της μείωσης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που ήταν επακόλουθο της αύξησης των ζημιών από τον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων. Το συνολικό συσσωρευμένο ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €47.703.952 (2019: €46.583.952). 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 2020 και 2019 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 2020 και 2019.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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	
		31/12/2020	31/12/2019
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	
		31/12/2020	31/12/2019
Αδρανής	Κύπρος	1	1

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2020 €	2019 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	209.833.173	199.084.037
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	209.833.173	199.084.037

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020 €	2019 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	209.833.173	199.084.037
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	209.833.173	199.084.037

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2020 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		2019 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	Τραπεζικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες	Κύπρος	21,01%	-	21,01%	-
Verendrya Ventures Limited	Ανάπτυξη έργων για ανέγερση μονάδων αφαλάτωσης	Κύπρος	40%	-	40%	-

Πιο κάτω παρατίθενται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες καθώς επίσης και άλλες 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 2020

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

	31 Δεκεμβρίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.856.875.000	16.307.551.000
Σύνολο υποχρεώσεων	(14.729.010.000)	(15.230.850.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	1.127.865.000	1.076.701.000
Μείον: Συμφέρον μειοψηφίας	(12.000)	(10.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	1.127.853.000	1.076.691.000

	1 Ιανουαρίου 2020 - 31 Δεκεμβρίου 2020 €	1 Οκτωβρίου 2019 - 31 Δεκεμβρίου 2019 €
Εισοδήματα	391.279.000	103.860.000
Καθαρό κέρδος για την περίοδο (Κέρδος) / ζημιά που αναλογεί στο συμφέρον μειοψηφίας	50.477.000 (2.000)	19.077.000 167.000
Καθαρό κέρδος για την περίοδο που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	50.475.000	19.244.000
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο (Εισοδήματα) / έξοδα που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	2.374.000 -	(1.043.000) -
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	2.374.000	(1.043.000)
Συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο	52.851.000	18.034.000
Συνολικά (εισοδήματα) / έξοδα που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	(2.000)	167.000
Συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	52.849.000	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 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	1.127.853.000	1.076.691.000
Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία την ημερομηνία απόκτησης σημαντικής επιρροής	(129.123.000)	(129.123.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας μετά τις αναπροσαρμογές	998.730.000	947.568.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,01%	21,01%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία	209.833.173	199.084.037

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

	1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2020 €	1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019 €
Καθαρό κέρδος για την περίοδο που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	50.475.000	19.244.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,01%	21,01%
Μερίδιο Συγκροτήματος στο καθαρό κέρδος της συνδεδεμένης	10.604.798	4.043.164
	1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου 2020 €	1 Οκτωβρίου - 31 Δεκεμβρίου 2019 €
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για την περίοδο που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	2.374.000	(1.043.000)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,01%	21,01%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) της συνδεδεμένης	498.777	(219.134)
	31 Δεκεμβρίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου / κατά την ημερομηνία απόκτησης σημαντικής επιρροής	199.084.037	195.474.939
Μερίδιο Συγκροτήματος στο κέρδος για το έτος / την περίοδο	10.604.798	4.043.164
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα) για το έτος / την περίοδο	498.777	(219.134)
Μερίδιο Συγκροτήματος στις άλλες συναλλαγές με τους μετόχους για το έτος / την περίοδο	(354.439)	(214.932)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	209.833.173	199.084.037

Verendrya Ventures Limited

	2020 €	2019 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.215.194	790.914
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	22.013.831	22.069.544
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	23.229.025	22.860.458
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(376.373)	(323.494)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(29.096.064)	(28.595.101)
Συνολικές υποχρεώσεις	(29.472.437)	(28.918.595)
Καθαρές υποχρεώσεις	(6.243.412)	(6.058.137)

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Verendrya Ventures Limited (συνέχεια)

	2020 €	2019 €
Εισοδήματα	-	-
Καθαρή ζημιά για τη χρήση	(185.275)	(20.761)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά (έξοδα) / εισοδήματα για τη χρήση	(185.275)	(20.761)
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	-	-

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών της Verendrya Ventures Limited στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις:

	2020 €	2019 €
Καθαρές υποχρεώσεις	(6.243.412)	(6.058.137)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς στη συνδεδεμένη εταιρεία	(2.497.365)	(2.423.255)

	2020 €	2019 €
Καθαρή ζημιά για τη χρήση	(185.275)	(20.761)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς στη συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	(74.110)	(8.304)

Η συνολική συσσωρευμένη ζημιά που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Ltd ύψους €2.497.365 (2019: €2.423.255) έχει αναγνωριστεί ως πρόβλεψη 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, όπως αναφέρεται πιο κάτω.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

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.

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 ετοιμάζει τις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με τη νομική γνωμάτευση 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 €74.110 (2019: €8.304). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης που αποτελεί πρόβλεψη 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 €2.497.365 (2019: €2.423.255) 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.

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 (και 2019), η Εταιρεία κατέχει συνολικά 86.725.772 μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ, που αναλογούν στο 21,01% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας. Η Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ συστάθηκε στην Κύπρο και είναι δημόσια εταιρεία και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ). 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.

Η Ελληνική Τράπεζα είναι εισηγμένη στο ΧΑΚ και η συμμετοχή της Εταιρείας (ήτοι 86.725.772 μετοχές) στις 31 Δεκεμβρίου 2020 είχε χρηματιστηριακή αξία €65.564.684 (2019: €72.155.842). Κατά το τρέχον έτος και κατά την προηγούμενη περίοδο δεν διανεμήθηκε μέρος από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 28, η Διεύθυνση της Εταιρείας εξέτασε κατά πόσο υπήρξαν αντικειμενικά τεκμήρια για πιθανή απομείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα. Κατά το έτος 2020, δεν υπήρξε οποιοδήποτε συμβάν απώλειας (“loss event”), ούτε χρειάστηκε αύξηση κεφαλαίου, ενώ οι δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Ελληνικής Τράπεζας παρέμειναν σταθεροί σε ψηλά επίπεδα και εντός των ρυθμιστικών απαιτήσεων. Επιπλέον, παρόλες τις δυσμενείς εξελίξεις με τον COVID-19, η Τράπεζα κατέγραψε κέρδη ύψους €50,5 εκατομμυρίων. Ως εκ τούτου, η Διεύθυνση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχουν αντικειμενικά τεκμήρια για ένδειξη απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ - κατά το έτος 2019

Κατά τη διάρκεια του έτους 2019, 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 2019 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%).

Μετά από εξέταση των προνοιών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε κατά το προηγούμενο έτος 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 θεωρήθηκε 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.

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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ - κατά το έτος 2019 (συνέχεια)

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 2019 ως ακολούθως:

€

Μεταφορά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων - τιμή κτήσης (σημ. (i) & σημ. 25)	75.624.873
Αποκτηθέντα καθαρά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	(195.474.939)
Αρνητική υπεραξία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του 2019	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 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 κατά το 2019 ("κέρδος από αγορά ευκαιρίας" - "bargain purchase" όπως αναφέρεται στο ΔΠΧΑ 3).

Το αποτέλεσμα της αρνητικής υπεραξίας αποδίδεται σε διάφορους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς παράγοντες τόσο στην Κύπρο όσο και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο περιλαμβανομένων του μειωμένου δείκτη χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία και της σημαντικής έλλειψης επενδυτικού ενδιαφέροντος στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ - κατά το έτος 2019 (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 προσδοκώμενη 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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

21. Αποθέματα ακινήτων

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2020 €	2019 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	6.998.619	7.223.619

Κατά τη διάρκεια του 2020 και 2019, το Συγκρότημα δεν απέκτησε ή αγόρασε οποιαδήποτε ακίνητα. Κατά τη διάρκεια του έτους κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα αποθέματα ύψους €65.601 (2019: €30.624).

Κατά το έτος 2019, 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. Κατά τη διάρκεια του έτους δεν ολοκληρώθηκε οποιαδήποτε πώληση.

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα αξίας €479.619 (2019: €600.619), 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 2020, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά για τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων ύψους €290.601 (2019: €33.329) (Σημ. 12).

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

	2020 €	2019 €
Ακίνητα στην Κύπρο	601.619	600.619
Οικόπεδα στη:		
- Βουλγαρία	630.000	662.000
- Ρουμανία	5.767.000	5.961.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	6.998.619	7.223.619

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019.

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 €2.077.000 (2019: €2.155.000) (περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη Σημείωση 34). 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 λαμβάνει 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 2020

22. Άλλα εισπρακτέα ποσά

Τα άλλα εισπρακτέα ποσά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές εντός ενός έτους	181.631	119.882	46.523	32.727
	181.631	119.882	46.523	32.727

Τα πιο πάνω ποσά παρουσιάζονται μετά την αφαίρεση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους €193.253 (2019: €207.820) για το Συγκρότημα και ύψους €160.648 (2019: €175.215) για την Εταιρεία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω.

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

Κίνηση πρόβλεψης για επισφαλείς χρεώσεις:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	207.820	204.366	175.215	171.761
Συναλλαγματικές διαφορές	(14.567)	3.454	(14.567)	3.454
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	193.253	207.820	160.648	175.215

Υπάρχουν εξασφαλίσεις για άλλα εισπρακτέα σχετικά με ενεχυριασμένα ακίνητα για το Συγκρότημα για το 2020 και 2019. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

23. Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2020	2019
	€	€
Μεικτά εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους	11.660.567	11.459.853
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(266.092)	(229.604)
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους (Σημ. 24 και 33)	11.394.475	11.230.249

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 2020 ανέρχεται σε €10.256.800 (2019: €10.256.800). Κατά τη διάρκεια του 2020 χρεώθηκαν τόκοι ύψους €200.714 (2019: €196.723) 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 (2019: 1,75% ετησίως). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 2019	(215.457)
Μεταβολή (Σημ. 9)	(14.147)
31 Δεκεμβρίου 2019 / 1 Ιανουαρίου 2020	(229.604)
Μεταβολή (Σημ. 9)	(36.488)
31 Δεκεμβρίου 2020	(266.092)

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.

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020	2019
	€	€
Εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 33)	27.947.104	28.153.472
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 33)	11.394.475	11.230.249
	39.341.579	39.383.721

Τα εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 0% - 2% (2019: 0% - 2%) ετησίως. Οι συνολικές δανειακές διευκολύνσεις που παραχωρήθηκαν από την Εταιρεία ανέρχονται σε €45.186.939 (2019: €44.442.923). 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 23 πιο πάνω.

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2020 αναγνωρίστηκαν στα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €34.160 (2019: €33.808) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις εξαρτημένες εταιρείες και στα έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €200.714 (2019: €196.723) 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 ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της ιθύνουσας, από την αλλαγή στην εύλογη αξία των δανείων προς τις εξαρτημένες εταιρείες, ύψους €224.000 (2019: €43.500, κέρδος).

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

25. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (εξαιρουμένων των εισπρακτέων από εξαρτημένες εταιρείες - Σημ. 24)**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2020	2019
	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	15.565.135	31.399.803
Προσθήκες	-	49.377.489
Πωλήσεις	(274)	(1.193)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	797.438	10.413.909
Μεταφορά σε επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 20)	-	(75.624.873)
Στις 31 Δεκεμβρίου	16.362.299	15.565.135

Οι αλλαγές στην εύλογη αξία κατά τη διάρκεια του 2019 αναλύονται ως ακολούθως: από τους μετοχικούς τίτλους στην Ελληνική Τράπεζα κέρδος ύψους €11.401.566, από τίτλους στις άλλες εταιρείες ζημιά €987.657.

Κατά τη διάρκεια του 2019, 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. 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).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

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

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 (2019: €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 είναι ορισμένη για ακρόαση στις 10 Ιουνίου 2021. Καθότι η υπόθεση εξακολουθεί να βρίσκεται σε προκαταρκτική φάση, τόσο η Διεύθυνση όσο και ο νομικός σύμβουλος 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 2020 €	Εύλογη αξία 2019 €
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου κατά κλάδο		
Χρηματοοικονομικά	121.512	83.025
Υπηρεσίες καταναλωτών	2.971.445	3.055.516
Τεχνολογία	11.340.424	10.502.671
Εταιρικά χρεόγραφα	11.299	11.173
	14.444.680	13.652.385
Μη εισηγμένοι τίτλοι	1.812.650	1.812.650
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	16.257.330	15.465.035
Επενδύσεις εξωτερικού		
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	104.969	100.100
Σύνολο επενδύσεων εξωτερικού	104.969	100.100
Σύνολο επενδύσεων	16.362.299	15.565.135

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

25. 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

	2020	2019
	€	€
Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση	16.362.299	15.565.135

Μετοχές που κατέχει η Εταιρεία και το Συγκρότημα σε εισηγμένη εταιρεία με αξία €10.509.993 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση υποχρεώσεων (2019: €9.672.240). Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32.

26. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<u>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</u>				
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	179.454	696.081	122.065	675.335
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	568.068	1.424.652	568.068	1.424.652
Υπόλοιπα με την Eurobank	145.277	293.190	73.440	209.515
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	69.851	94.123	38.051	10.250
Μετρητά υπό διαχείριση με διευθυντές επενδύσεων	-	29.486	-	29.486
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(78)	(235)	(78)	(235)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	962.572	2.537.297	801.546	2.349.003
<u>Τραπεζικές καταθέσεις</u>				
Τραπεζικές καταθέσεις με την Eurobank	-	844.395	-	844.395
Τραπεζικές καταθέσεις με άλλες τράπεζες	8.000	8.000	-	-
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	(10.363)	-	(10.363)
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	8.000	842.032	-	834.032
Ολικό μετρητών και τραπεζικών υπολοίπων	970.572	3.379.329	801.546	3.183.035

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,00% - 0,25% (2019: 0,00% - 0,70%) ετησίως.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

26. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα (συνέχεια)

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,02% - 0,30% (2019: 0,05% - 1,10%) ετησίως.

Όσον αφορά τον κίνδυνο συγκέντρωσης σε σχέση με τα τραπεζικά υπόλοιπα, στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν υπήρχαν υπόλοιπα με τράπεζες πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού.

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 2020	970.572	-	-	970.572
31 Δεκεμβρίου 2019	3.379.329	-	-	3.379.329

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 2019	(283.791)	-	-	(283.791)
Μεταβολή (Σημ. 9)	273.193	-	-	273.193
31 Δεκεμβρίου 2019 / 1 Ιανουαρίου 2020	(10.598)	-	-	(10.598)
Μεταβολή (Σημ. 9)	10.520	-	-	10.520
31 Δεκεμβρίου 2020	(78)	-	-	(78)

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς κατά το 2020 και 2019 οφείλεται κυρίως στη μείωση των μετρητών στην τράπεζα και τραπεζικών καταθέσεων σε σχέση με τα υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2020 και 1 Ιανουαρίου 2019 αντίστοιχα. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) και στην πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) από την 1 Ιανουαρίου 2019.

27. Μετοχικό κεφάλαιο

	2020		2019	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 (2019: €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 (2019: €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 28 Ιουλίου 2020, 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 2020 και 2019 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 2020

28. 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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	300.708	1.025.973	-	-
Πίστωση / (χρέωση) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων (Σημ. 14)	94.182	(725.265)	-	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	394.890	300.708	-	-

Η αναβαλλόμενη φορολογία σχετίζεται με τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση σε εύλογη αξία	1.678.550	1.513.320	133.771	102.629
Επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(40.274)	(35.805)	-	-
Επιταχυνόμενες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις	(830.158)	(744.981)	(48.347)	(41.455)
Διαγραφή αναβαλλόμενης φορολογίας ως μη ανακτήσιμη	(420.762)	(439.485)	(85.424)	(61.174)
Επανεκτίμηση αποθεμάτων ακινήτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	7.534	7.659	-	-
Σύνολο στις 31 Δεκεμβρίου	394.890	300.708	-	-

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 2020 έλαβε υπόψη την πραγματική απόδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και τις αναλυτικές οικονομικές προβλέψεις μέχρι το τέλος του 2021, οι οποίες επίσης χρησιμοποιήθηκαν για να αναπτύξει τις παραδοχές για τα επόμενα έτη μέχρι το 2030 (2019: μέχρι το 2029). 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 €394.890 (2019: €300.708) για το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι ανακτήσιμη.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

29. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	829.644	689.965	383.835	521.306
	829.644	689.965	383.835	521.306

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

30. Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος	26.775	26.775	(4.546)	(4.546)
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	(36)	(36)	-	-
	26.739	26.739	(4.546)	(4.546)

31. Μισθώσεις

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	Γη και κτίρια	Σύνολο
	€	€
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-	-
Προσθήκες	385.968	385.968
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	385.968	385.968
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	385.968	385.968
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	-	-
Αποσβέσεις	60.942	60.942
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	60.942	60.942
Αποσβέσεις	60.942	60.942
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	121.884	121.884
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2020	264.084	264.084
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 2020

31. 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 1 Ιανουαρίου 2020	313.484
Προσθήκες	-
Χρηματοοικονομικό κόστος	9.586
Αποπληρωμές	(66.144)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	256.926

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αναλύονται ως ακολούθως:

	2020	2019
	€	€
Εντός ενός έτους	64.887	64.887
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	192.039	248.597
Σύνολο	256.926	313.484

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

	2020	2019
	€	€
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	60.942	60.942
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 13)	9.586	11.420
Έξοδα σχετιζόμενα με βραχυχρόνιες μισθώσεις (συμπεριλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα - Σημ.11)	2.617	2.698
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στην ξεχωριστή κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	73.145	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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Εντός ενός έτους	713.199	839.006	50.247	48.207
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	553.057	528.204	47.075	86.222
	1.266.256	1.367.210	97.322	134.429

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 κατάσταση 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 2020

32. 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 1 Ιανουαρίου 2020	7.391.733	2.993.849	10.385.582
Τόκοι χρήσεως	276.045	90.691	366.736
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της χρήσεως	(247.531)	(1.346.949)	(1.594.480)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	7.420.247	1.737.591	9.157.838

Τα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	2020 €	2019 €
Εντός ενός έτους	1.841.226	483.410
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	7.316.612	9.902.172
Σύνολο	9.157.838	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. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμές ύψους €247.531 (2019: €146.466) προς εξόφληση τόκου του δανείου της Τράπεζας Κύπρου.

(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. Κατά το τρέχον έτος δεν έγινε επιπλέον εκταμίευση και αποπληρώθηκε ποσό ύψους €1.346.949.

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 €366.737 (2019: €254.043).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

32. Μακροπρόθεσμα δάνεια (συνέχεια)

Οι εξασφαλίσεις των τραπεζικών δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 παρουσιάζονται πιο κάτω:

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 €10.509.993 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 (2019: €9.672.240)
- 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 τριών εταιρειών του Συγκροτήματος ύψους €7.000.000 έκαστη
- Εκχώρηση προς όφελος της Τράπεζας 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 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019.

33. 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

	2020	2019
	€	€
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	16.042	15.923
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	20.100	14.700
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων	111.242	89.526
	147.384	120.149

Αμοιβή και ωφελήματα πρώην και νυν Εκτελεστικού Συμβούλου ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020	2019
	€	€
Μισθός	151.277	129.563
Μπόνους	-	60.000
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	9.153	12.176
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	14.784	6.911
	175.214	208.650

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2020 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.150 (2019: €2.700), Γεώργιος Κουρρής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €1.923) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.950 (2019: €2.100), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €2.042 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.150 (2019: €3.300), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.950 (2019: €3.600), Δημήτριος Φιλιππίδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2019: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.900 (2019: €3.000).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(i) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2020, πληρώθηκε για κάλυψη εξόδων παραστάσεων ποσό ύψους €36.922 (2019: €36.922) στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Αντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €51.550 (2019: €10.142) στον κ. Γεώργιο Κουρρή ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, και ποσό ύψους €22.770 (2019: €42.462) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου μέχρι 5 Αυγούστου 2020. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2020 ανήλθε σε €111.242 (2019: €89.526).

Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος μετά την αποχώρηση του Δρ. Νίκου Μιχαηλά, είχε κατά τη διάρκεια της περιόδου από 5 Αυγούστου 2020 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2020 μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €55.447 (2019: €μηδέν) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €7.116 (2019: €μηδέν).

Επίσης, ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε κατά τη διάρκεια της χρήσης και μέχρι την ημέρα αποχώρησής του μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €95.830 (2019: €129.563), μπόνους ύψους €μηδέν (2019: €60.000), πλέον εισφορές σε Ταμείο Προνοίας ύψους €9.153 (2019: €12.176) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €7.668 (2019: €6.911).

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2020, πληρώθηκε ποσό ύψους €11.637 (2019: €15.591) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

(ii) Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020	2019
	€	€
Μισθοί	77.662	77.486
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	7.766	7.749
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	15.943	16.387
	101.371	101.622

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

	2020	2019
	€	€
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 24)	27.947.104	28.153.472
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 24)	11.394.475	11.230.249
	39.341.579	39.383.721

Κατά τη διάρκεια της χρήσης χρεώθηκαν οι πιο κάτω τόκοι:

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2020	2019
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν σε εξαρτημένες εταιρείες	34.160	33.808
Τόκοι που χρεώθηκαν σε συνδεδεμένες εταιρείες	200.714	196.723
	234.874	230.531

(iv) Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2020	2019
	€	€
Εισπρακτέα ποσά πέραν του ενός έτους (Σημ. 23)	11.394.475	11.230.249

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(v) Πρόβλεψη 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 €74.110 (2019: €8.304). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης, που αποτελεί πρόβλεψη 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 €2.497.365 (2019: €2.423.255) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μέρισμα 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 μέρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

(vi) Συμβάσεις με συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την εταιρεία Logicom Public Ltd η οποία κατέχει το 60% της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Ltd (Σημ. 20).

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (2019: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής 10,28%, 2019:10,28%) με εύλογη αξία €10.509.993 (2019: €9.672.240). 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 2020, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €38.620 (2019: €52.448).

Τα άλλα εισοδήματα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €11.114 (2019: €μηδέν) αφορούν εισοδήματα από τη συνδεδεμένη εταιρεία Logicom Public Ltd.

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 με ποσοστό 29,62% (2019: 29,62%).

(vii) Συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία κατέβαλε ενοίκια ύψους €66.144 (2019: €61.856) στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd.

Τα άλλα εισοδήματα από εξαρτημένες εταιρείες ύψους €226.044 (2019: €μηδέν) αφορούν εισοδήματα από τις εξαρτημένες εταιρείες Demetra Investments Public SRL και Demetra Realty Developments SRL σε σχέση με τη διαμεσολάβηση της Εταιρείας για την παροχή νομικών υπηρεσιών προς την Εταιρεία που αφορούν τις δραστηριότητες των θυγατρικών. Τα εισοδήματα αποτελούνται από το πραγματικό κόστος της Εταιρείας όπως αυτό προέκυψε από τις χρεώσεις των νομικών συμβούλων με τους οποίους η Εταιρεία συνεβλήθη, πλέον περιθώριο κέρδους.

(viii) Τραπεζικά υπόλοιπα με συνδεδεμένες εταιρείες

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<u>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</u>				
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	179.454	696.081	122.065	675.335

Κατά τη διάρκεια του έτους, αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έσοδα από τόκους ύψους €μηδέν (2019: €3.095).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

34. 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 αναγνωρισθεί σχετική πρόβλεψη ύψους €2.497.365 (2019: €2.423.255) 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 Βουκουρεστί 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 €2.077.000 (2019: €2.155.000) και περιλαμβάνεται στα αποθέματα (Σημ. 21).

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

35. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος έχουν ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	
	2020	2019
	€	€
Εντός ενός έτους	445.480	-
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	35.620	-
	481.100	-

Οι πιο πάνω ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος αφορούν υποχρεώσεις σε σχέση με το συμβόλαιο που σύναψε η θυγατρική εταιρεία Demetra Realty Developments με αρχιτεκτονικό γραφείο.

36. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο

Με την πρόσφατη και ταχεία εξέλιξη της πανδημίας της νόσου του COVID-19, η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς υγειονομικής κρίσης, η οποία έχει 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 έχουν εφαρμόσει περιορισμούς στα ταξίδια καθώς και αυστηρά μέτρα καραντίνας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

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

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

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

Για τον σκοπό αυτό, έκτοτε λήφθηκαν ορισμένα μέτρα από την Κυπριακή Δημοκρατία, για τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας και τη διασφάλιση της οικονομικής επιβίωσης των εργαζομένων, των επιχειρήσεων, των ευάλωτων ομάδων και της οικονομίας γενικότερα.

Έχουν εφαρμοστεί νέοι κανονισμοί εισόδου στη χώρα για την προστασία του πληθυσμού από την περαιτέρω εξάπλωση της ασθένειας, που απαιτούν εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων για την είσοδο ατόμων στην Κυπριακή Δημοκρατία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Επιπρόσθετα, ένας σημαντικός αριθμός ιδιωτικών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε διάφορους τομείς της οικονομίας, είχε παραμείνει κλειστός για ορισμένη περίοδο ενώ μια σειρά μέτρων εγκλεισμού, όπως η απαγόρευση των περιττών μετακινήσεων και η αναστολή λειτουργίας των εταιρειών λιανικής (υπό ορισμένες εξαιρέσεις), εφαρμόστηκαν καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Τα μέτρα αναθεωρούνταν συνεχώς (αίρονταν ή ενισχύονταν) από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά τη διάρκεια του έτους λαμβάνοντας υπόψη την επιδημιολογική κατάσταση της χώρας. Στόχος αυτών των μέτρων δημόσιας πολιτικής ήταν να περιορίσουν την εξάπλωση του COVID-19.

Παράλληλα, κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Κυπριακής Δημοκρατίας, εισήγαγαν διάφορα σχέδια χρηματοδοτικής στήριξης για αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν έχει υποβάλει αίτηση για τέτοια κρατική βοήθεια.

Οι επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 απεικονίζονται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Η Διεύθυνση της Εταιρείας/ του Ομίλου έχει αξιολογήσει:

- (1) εάν τυχόν προβλέψεις απομείωσης κρίνονται απαραίτητες για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα και προβλεπόμενη οικονομική κατάσταση κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς.
- (2) εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του αποθέματος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος υπερβαίνει το κόστος.
- (3) την ικανότητα της Εταιρείας/ του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν όμως να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα λόγω του ρυθμού επέκτασης της πανδημίας και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα. Οι τρέχουσες προσδοκίες και εκτιμήσεις της Διεύθυνσης μπορεί να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

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 ανάπτυξη των δραστηριοτήτων τους στο τρέχον επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για λήψη οποιονδήποτε επιπλέον μέτρων σε περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παρατείνεται.

37. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπάλληλοί της που εργοδοτήθηκαν πριν τις 31 Δεκεμβρίου 2019. 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 2020 ανήλθε σε €33.402 (2019: €37.244). Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

38. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2019: €μηδέν).

39. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Ανάλογα με τη διάρκεια της πανδημίας της νόσου του COVID-19 και τη συνεχιζόμενη αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, η Εταιρεία και το Συγκρότημα ενδέχεται να παρουσιάσουν αρνητικά αποτελέσματα και να αναγνωρίσουν πρόσθετες απομειώσεις στα περιουσιακά τους στοιχεία το 2021. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος το 2021 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί.

Πέραν των πιο πάνω 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 2020

Εκδόσεις / Στοιχείο Ενεργητικού	Κλάδος	Αγορά	Κατηγορία Τίτλου	Αριθμός Τίτλων	Κόστος Αγοράς	Λογιστική Αξία	Ολική Λογιστική Αξία	Ποσοστό Ολικού Ενεργητικού	Μερίσματα, ενόχια και τόκοι εισπρακτέα	Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο του εκδότη	Κεφάλαια κέρδη / (ζημιές) εκδότη για το έτος	Κεφάλαια περιουσιακά στοιχεία εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση
					€	€	€	%	€	%	€'000	€'000
1. Hellenic Bank Public Company Ltd	Χρηματοοικονομικά	Κύρια Αγορά	Μετοχές	86.725.772	92.921.835	209.833.173	209.844.472	75,08		21,01	50.477	236.862
	Εταιρικά Χρεόγραφα	Αγορά Ομολόγων	Μεταρρίθμα αξιόγραφα-HBCSI	23.441	23.441	11.299				1,47		
2. Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων												
-Στην Κύπρο		Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	51.722.202	30.842.619	1.484.301					
-Στη Ρουμανία		Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	30.745.865	6.314.076						
-Στη Βουλγαρία		Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.029	3.001.000	40.157.695	14,37				
3. Επενδύσεις σε άλλα έργα		Δ/Ε	Άλλα έργα	Δ/Ε	10.302.860	13.187.125	13.187.125	4,72	200.714			
4. Logiom Public Ltd (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Κύρια Αγορά	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	10.509.993	10.509.993	3,76	380.797	10,28	58.675	16.785
5. Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	2.886.445	2.886.445	1,03			2.895	13.288
6. Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	970.572	970.572	970.572	0,35	921			
7. NETInfo Plc (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Νέα Αγορά	Μετοχές	734.895	661.720	830.431	830.431	0,30		5,73	(335)	189
8. SFS Group Public Company Ltd (Σημ. 2)	Χρηματοοικονομικά	Αγορά Επιτήρησης	Μετοχές	6.652.000	8.022.299	119.736	119.736	0,04		10,00	342	706
8. Aquus Lamda Fund Class B Series 1	Δ/Ε	Δ/Ε	Mutual Fund	100	100.000	104.989	104.989	0,04				
10. Ermes Department Stores Plc (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Αγορά Επιτήρησης	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	85.000	85.000	0,03		1,14	(11.751)	93
ΟΛΙΚΟ					214.389.923	278.696.438	278.696.438	99,73				

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €279.444.493

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2020: €1.3348 (Σημ. 3)

Η πλήρης καταγεγραμμένη εσωτερική αξία δεν εφαρμόζεται.

Η λογιστική αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίστηκε με βάση την τιμή πλειοδοτήσης (bid price) στις 31 Δεκεμβρίου 2020, εκτός από την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα η οποία αποτιμάται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαής θέσης.

Σημ. 1: Τα καθαρά κέρδη / (οι καθαρές ζημιές) του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αφορούν το 2019 καθώς δεν υπάρχουν ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του εκδότη για το 2020.

Σημ. 2: Η καθαρή κέρδη του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αφορούν το 2018 καθώς δεν υπάρχουν ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του εκδότη για το 2019 και το 2020.

Σημ. 3: Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή υπολογίστηκε διαίρωντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2020: €266.959.646) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).