



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ
ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ

2018

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Περιεχόμενα	Σελίδα
1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	1
2. ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	2
3. ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ	3 – 4
4. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	5
5. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	6 – 12
6. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ	13 – 19
7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	20
8. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	21
9. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	22
10. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	23
11. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	24
12. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	25
13. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	26
14. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	27
15. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	28
16. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	29 – 94

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο

Σύμβουλοι

Ιωάννης Κυριακόπουλος	Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητη)
Ηλίας Τρίγκας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος
Ιωσήφ Στεφανή	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (διορίστηκε στις 28 Σεπτεμβρίου 2018)
Δημήτρης Βούκας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (παραιτήθηκε στις 10 Σεπτεμβρίου 2018)
Κώστας Κωνσταντίνου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (διορίστηκε στις 4 Μαΐου 2018) (ανεξάρτητος)
Μιχάλης Κλεόπας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (παραιτήθηκε στις 4 Μαΐου 2018)

Γραμματέας

M.P.K. Services Limited

Γενικός Διευθυντής

Μακάριος Χαραλαμπίδης

Εγγεγραμμένο Γραφείο

25^{ης} Μαρτίου 20, Γραφείο 101
2408 Έγκωμη
Λευκωσία

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Deloitte Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Λεωφ. Σπύρου Κυπριανού 24
1075 Λευκωσία
Κύπρος

Νομικοί Σύμβουλοι

A. Τριανταφυλλίδης & Υιοί Δ.Ε.Π.Ε.
Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου III 2-4
5^{ος} και 9^{ος} Όροφος
1505 Λευκωσία

Τραπεζίτες

Astrobank Limited
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στο Europa Plaza Hotel, Αλκαίου 13, Έγκωμη, Λευκωσία, στις 7 Ιουνίου 2019, στις 5:00 μ.μ.

Ημερήσια Διάταξη

1. Εξέταση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Οικονομικών Καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.
2. Εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Καθορισμός της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
4. Διορισμός ελεγκτών.
5. Καθορισμός της αμοιβής ελεγκτών.

Κάθε μέλος που δικαιούται να παρευρίσκεται και να ψηφίζει στη Συνέλευση, δικαιούται να διορίσει αντιπρόσωπο για να παρευρεθεί και να ψηφίζει εκ μέρους του. Δεν είναι απαραίτητο ο αντιπρόσωπος να είναι μέτοχος της Εταιρείας. Το πληρεξούσιο έγγραφο διορισμού αντιπροσώπου πρέπει να κατατεθεί στο Εγγεγραμμένο Γραφείο της Εταιρείας, 25^{ης} Μαρτίου Αρ. 20, 2408 Έγκωμη, Λευκωσία, τουλάχιστον 48 ώρες πριν από την καθορισμένη για τη Συνέλευση ώρα.



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 23 Απριλίου 2019

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος και δεν υπήρχαν άλλα ουσιώδη γεγονότα (εκτός από τα αποτελέσματα της νομικής απόφασης που αναφέρεται πιο κάτω), αλλαγές, συναλλαγές, και ουσιώδεις δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης, κατά την διάρκεια του 2018, πέραν των συνηθών εργασιών του Συγκροτήματος. Επίσης, δεν υπάρχουν μη επαναλαμβανόμενες ή έκτακτες δραστηριότητες και δεν υπήρξε οποιαδήποτε ουσιαστική μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την διάρκεια του 2018.

Η αγορά ακινήτων κατά το 2018 παρουσίασε αισθητή βελτίωση σε σχέση με το 2017, με αυξημένη δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων, με αρκετούς δείκτες του κατασκευαστικού τομέα να καταδεικνύουν αύξηση, ενώ παρατηρήθηκε αύξηση στις συναλλαγές και στις άδειες οικοδομής. Η αύξηση στη ζήτηση προέρχεται από Κύπριους και ξένους αγοραστές, γεγονός το οποίο οφείλεται στην καλύτερη από την αναμενόμενη πορεία της οικονομίας, στη μείωση του γενικού επιπέδου επιτοκίων αλλά και της προθυμίας των Τραπεζικών Ιδρυμάτων να προβούν σε νέες χορηγήσεις.

Ο κύκλος εργασιών ο οποίος κυρίως προέρχεται από την παροχή υπηρεσιών Real Estate και τεχνοοικονομικών υπηρεσιών, παρουσιάζει αύξηση 172% κυρίως από την επέκταση της παροχής τεχνοοικονομικών υπηρεσιών, και έχει ανέλθει σε €1.172.715 σε σύγκριση με το 2017 που ήταν €431.362 χιλ. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, παρά τα σημάδια βελτίωσης της κτηματαγοράς και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στην ανάπτυξη ακινήτων. Τα δύο εναπομείναντα ακίνητα στην Αλαμινό και Μαρώνη συνεχίζουν να παραμένουν διαθέσιμα προς πώληση.

Παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών τα Ελεγμένα Ενοποιημένα Αποτελέσματα 2018 παρουσιάζουν ζημιά €509.978 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €1.231.750 το 2017, κυρίως λόγω της μείωσης στην αξία του μεριδίου επανεκτίμησης ακινήτου (investment property) στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση του Συγκροτήματος με την μείωση της σε €8.884.563.

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας μη συμπεριλαμβανομένης της πρόνοιας για την αντιδίκια με την πρώην Λαϊκή Τράπεζα, παρουσιάζουν αύξηση στις €263 χιλ. από €222 χιλ. το 2017, και οφείλεται σε δαπάνες προς Συμβούλους και ελεγκτικά δικαιώματα προηγούμενου έτους. Τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν αύξηση από €94 χιλ. σε €124 χιλ.

Για τη Δικαστική Απόφαση εναντίον της Εταιρείας, η Εταιρεία κατάθεσε έφεση και αναμένεται η εκδίκαση της.

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €8.825.818 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €1,84 ανά μετοχή. Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν €0,165.

Στον τομέα εργασιών και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στον κατασκευαστικό τομέα ανάπτυξης ακινήτων συνεχίζεται ο περιορισμός των εργασιών της Εταιρείας. Στη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λτδ αυξήθηκε ο κύκλος εργασιών λόγω της συνεχιζόμενης συνεργασίας με την Astrobank στην ανακαίνιση καταστημάτων της.

Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει επίσης την συνεργασία της με την Astrobank ως σύμβουλος και διαχειριστής των ιδιόκτητων ακινήτων της και προωθείται παράλληλα και η επέκταση παροχής υπηρεσιών σε τρίτους. Οι εργασίες του τμήματος της Εταιρείας για την διαχείριση των εκτιμήσεων της Astrobank έχουν ανασταλεί, επειδή η τράπεζα δημιούργησε εσωτερικά δικό της τμήμα.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ², στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, εκδόθηκε η Τροποποιητική Άδεια Διαχωρισμού στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών και τώρα προωθείται η έκδοση των Αδειών Διαχωρισμού για τις κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου προς έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνίας Διανομής ορίστηκε και παραμένει η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία των οικοπέδων προς διαχωρισμό που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η αξία των οικοπέδων προς διαχωρισμό της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ επανεκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία ύψους €55.225.000 (2017: €57.060.000) και ως εκ τούτου ζημιά ύψους €1.835.000 (2017: κέρδος ύψους €416.470) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Η αναλογία του μεριδίου της Εταιρείας στη (ζημιά)/ κέρδος είναι 20%. Η αξία της επένδυσης στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε €10.534.678 σε σύγκριση με το 2017 που ήταν €10.854.597. Με την έκδοση της αναθεωρημένης Πολεοδομικής Άδειας Διαχωρισμού αναμένεται ότι θα αυξηθεί η αξία του ακινήτου.

Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον συνεχίζει να παρουσιάζει δυναμική ανάπτυξης με ρυθμούς κοντά στο 4% και σημειώνεται ότι η ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων όπως διαμερίσματα, φοιτητικές εστίες, κατοικίες χαμηλού κόστους και γραφεία υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να συνεχιστεί, λόγω των πολεοδομικών και φορολογικών κινήτρων που παραχωρήθηκαν από την Κυβέρνηση, της μείωσης των επιτοκίων και λόγω της έλλειψης αποθεμάτων στην αγορά από την στασιμότητα των εργαλάβων τα προηγούμενα έτη. Οι αγορές ακινήτων από μη Ευρωπαίους πολίτες, οι οποίοι επενδύουν σε ακίνητα πολύ μεγάλης αξίας, εκμεταλλευόμενοι τα κίνητρα που παραχώρησε η Κυβέρνηση επίσης αναμένεται να συνεχιστούν. Ενδεικτική της ζήτησης είναι και η ανάπτυξη πολλών νέων τέτοιων έργων ανάπτυξης σε όλη την Κύπρο.

Η θετική πορεία του τομέα των ακινήτων συνεχίζεται και κατά το πρώτο τρίμηνο το 2019 και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο οικονομικό περιβάλλον, σε ηπιότερους ρυθμούς. Τα Τραπεζικά Ιδρύματα βρίσκονται σε ισχυρότερη θέση, αλλά θα χρειαστεί αρκετός χρόνος για να επιλυθεί το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων και η διάθεση του μεγάλου αριθμού των συνδεδεμένων ακινήτων. Δεν μπορούν επίσης να αγνοηθούν οι πιθανότητες λύσης του Κυπριακού καθώς επίσης και το θέμα των υδρογονανθράκων όπου προβλέπεται να υπάρξουν οφέλη για την κτηματαγορά και την οικοδομική βιομηχανία.

Αγαπητοί Μέτοχοι,

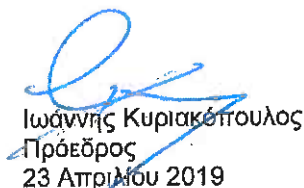
Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού μελέτησε τις αναπτυξιακές κεφαλαιουχικές ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας αποφάσισε ότι η δύσκολη περίοδος την οποία διανύουμε επιβάλλει την συνέχιση της συντηρητικής πολιτικής και μη προτείνοντας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2018.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και επικεντρώνεται στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Η Εταιρεία ως θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού Ομίλου στην Ελλάδα, απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη για τη θετική πορεία της και ευχαριστούμε την Τράπεζα Πειραιώς για αυτό.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου επιθυμώ να εκφράσω τις θερμές ευχαριστίες μου στη Διεύθυνση και όλο το προσωπικό της Εταιρείας, στους Νομικούς μας Συμβούλους, στους Ελεγκτές μας και προς όλους τους άλλους επαγγελματικούς μας συνεργάτες.

Τέλος, θα θέλαμε να εκφράσουμε τις πιο θερμές ευχαριστίες μας προς τους Πελάτες και ιδιαίτερα εσάς, τους Μετόχους μας, για την υποστήριξη και εμπιστοσύνη σας προς την Εταιρεία.


Ιωάννης Κυριακόπουλος
Πρόεδρος
23 Απριλίου 2019

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

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 Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

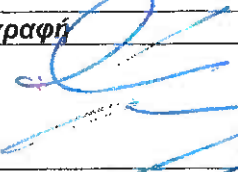

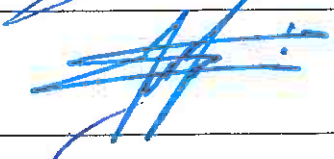


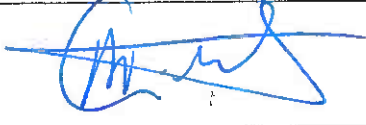
(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 20 μέχρι 94

(i) Κατατίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4) και

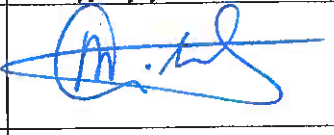

(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

(β) η Έκθεση Διαχείρισης και η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης παρέχουν δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Ιωάννης Κυριακόπουλος	
Ηλίας Τρίγκας	
Ιωσήφ Στεφανή	
Κώστας Κωνσταντίνου	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την έκθεση διαχείρισης και ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ("το Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

2. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της εταιρείας. Τα ονόματα των θυγατρικών της εταιρείας παρουσιάζονται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

3. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν το μερίδιο του Συγκροτήματος στα κέρδη ή στις ζημιές της συνδεδεμένης εταιρείας και στο καθαρό ενεργητικό. Η συνδεδεμένη εταιρεία παρουσιάζεται στη σημείωση 21 οικονομικών καταστάσεων.

Κύριες δραστηριότητες

4. Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι αυτές της ανάπτυξης γης και κτηματικής περιουσίας, της παροχής τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών και της παροχής ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

5. Δεν υπήρξαν αλλαγές στο Συγκρότημα κατά την διάρκεια του έτους. Σχετικές πληροφορίες παρουσιάζονται στη Σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

6. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το Συγκρότημα αύξησε τον κύκλο εργασιών του κατά 172% με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών του να ανέλθει σε €1.172.715 σε σύγκριση με το 2017 που ανερχόταν στα €431.362. Η αύξηση του κύκλου εργασιών του Συγκροτήματος προέρχεται κυρίως από την αύξηση της παροχής τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών. Παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών του Συγκροτήματος, το Συγκρότημα παρουσίασε ζημιά €509.978 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €1.231.750 το 2017, λόγω κυρίως κυρίως της μείωσης στην αξία του μεριδίου επανεκτίμησης ακινήτου (investment property) στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση του Συγκροτήματος με μείωση στα €8.884.563. Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας μη συμπεριλαμβανομένης της πρόνοιας για την νομική υπόθεση πρώην Λαϊκής Τράπεζας, παρουσιάζουν αύξηση στις €263 χιλ. από €222 χιλ. το 2017, και οφείλεται σε δαπάνες προς Συμβούλους και ελεγκτικά δικαιώματα προηγούμενου έτους. Τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν αύξηση από €94 χιλ. σε €124 χιλ. Η αύξηση στην πρόβλεψη για την Δικαστική απόφαση εναντίον της Εταιρείας οφείλεται στην προσθήκη ετήσιου τόκου που περιλαμβάνεται στα χρηματοδοτικά έξοδα.

7. Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας μειώθηκε κατά 7,3%, σε €228.519 σε σύγκριση με το 2017 που ανερχόταν στα €246.397. Η Εταιρεία παρουσίασε ζημιά €243.986 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €1.304.845 το 2017 που ήταν λόγω κυρίως της πρόβλεψης ύψους €1.135.000 για την απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας στις 26 Μαρτίου 2018. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση της Εταιρείας με την μείωση της σε €2.323.639. Η Εταιρεία καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης. Τα χρηματοδοτικά έξοδα της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 34% λόγω επιπρόσθετου δανείου ύψους €150.000 και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρέμειναν περίπου στα ίδια επίπεδα με το 2017.

8. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, παρά τα σημάδια σταθεροποίησης της οικονομίας, λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών της Εταιρείας στην ανάπτυξη ακινήτων.

9. Παρόλες τις συνεχιζόμενες δυσκολίες στον κατασκευαστικό τομέα, η Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους, ανέλαβε την ανακαίνιση καταστημάτων της Astrobank Limited. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους και επεκτείνει την παροχή

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

υπηρεσιών και σε τρίτους εκτός της Astrobank Limited. Με την Astrobank Limited η Εταιρεία ευρίσκεται σε στενή συνεργασία και είναι σύμβουλος της για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και κατασκευές, καθώς επίσης είναι ο διαχειριστής των ιδιοκτησιών ακινήτων της.

10. Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ², στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, εκδόθηκε η Τροποποιητική Άδεια Διαχωρισμού στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών και προωθείται η έκδοση των Αδειών Διαχωρισμού για τις κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου προς έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνία Διανομής ορίστηκε και παραμένει η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

11. Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων το 2016 για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία του μεριδίου οικοπέδων που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στο κτήμα.

12. Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον στην Κύπρο παρουσιάζει σημάδια βελτίωσης, ενώ το γεγονός ότι οι Κυπριακές Τράπεζες έχουν ανακεφαλαιωθεί και είναι πλέον σε θέση να προσφέρουν καινούργια χρηματοδότηση στην αγορά προβλέπεται να είναι θετικό για το 2019. Το ενδιαφέρον μη ευρωπαϊών αγοραστών για Άδεια Παραμονής ή και Κυπριακό Διαβατήριο έχει αυξηθεί το 2018, κάτι το οποίο αναμένεται να συνεχίσει να έχει θετικά αποτελέσματα στην κτηματαγορά. Δεν μπορούν επίσης να αγνοηθούν οι πιθανότητες λύσης του Κυπριακού καθώς επίσης και το θέμα των υδρογονανθράκων όπου προβλέπεται να υπάρξουν οφέλη για την κτηματαγορά και την οικοδομική βιομηχανία.

13. Παρ' όλα αυτά στην κτηματαγορά παραμένουν οι σημαντικές προκλήσεις των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων, ο νέος νόμος περί εκποιήσεως και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έρχονται στην κατοχή τους φαίνεται ότι θα χρειαστεί αρκετά χρόνια ακόμη για να επιλυθεί το πρόβλημα.

14. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και επικεντρώνεται στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και αύξηση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

15. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς και ο τρόπος διαχείρισής τους περιγράφονται στις Σημειώσεις 5 και 7 των οικονομικών καταστάσεων. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Κύπρο και ως εκ τούτου, έχουν επηρεαστεί από την οικονομική κρίση που επικράτησε τα τελευταία πέντε χρόνια στο νησί. Μετά από μια μακρά και σχετικά βαθιά οικονομική ύφεση, η Κυπριακή οικονομία άρχισε να καταγράφει θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης το 2015 μέχρι το 2018 και συνεχίζεται. Τα περιοριστικά μέτρα και οι έλεγχοι κεφαλαίου που ήταν σε ισχύ από το Μάρτιο του 2013 ήρθαν τον Απρίλιο του 2015 και χρίζοντας πάνω στη δυναμική της απόδοσης της οικονομίας και την ισχυρή εφαρμογή των απαιτούμενων μέτρων και μεταρρυθμίσεων, η Κύπρος εξήλθε του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής το Μάρτιο του 2016. Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό μέτωπο και την οικονομική ανάκαμψη, καθώς και τη θέσπιση του πλαισίου εκποιήσεων και αφερεγγυότητας, οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας στην επενδυτική κατηγορία" και η Κυπριακή κυβέρνηση έχει ανακτήσει πρόσβαση στις αγορές κεφαλαίου. Οι προοπτικές για την Κυπριακή οικονομία μεσοπρόθεσμα παραμένουν θετικές, ωστόσο, υπάρχουν καθοδικοί κίνδυνοι όσον αφορά τις προβλέψεις ανάπτυξης που προκύπτουν από τα υψηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων δανείων, αβεβαιότητα στις αγορές ακινήτων, καθώς και την πιθανή επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος της Κύπρου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

16. Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την οικονομική τους κατάσταση. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων τους, ωστόσο, οι μελλοντικές επιπτώσεις της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης είναι δύσκολο να προβλεφθούν, και οι τρέχουσες προβλέψεις και υπολογισμοί της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης εναντίον της Εταιρείας, για την οποία η Εταιρεία κατέθεσε έφεση και για την οποία έγινε πρόβλεψη €1.135.000, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση (δάνειο ύψους €1.400.000) το οποίο είναι στη διάθεση της Εταιρείας από 1η Μαΐου 2018 τόσο για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης όσο και σε περίπτωση ανάγκης ρευστότητας της Εταιρείας.

17. Οι εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας το/την εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και άλλους κινδύνους που αναφέρονται στη σημείωση 7 των οικονομικών καταστάσεων.

18. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

Κίνδυνος τιμής αγοράς

19. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς της ακίνητης/κτηματικής περιουσίας. Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές της αγοραίας αξίας της κτηματικής περιουσίας. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στον ισολογισμό ως αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση και που αποτελούνται από γη και κτίρια που κατέχονται για ανάπτυξη ή/ και πώληση κατά τις συνήθεις εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σταθμίζει όλους τους παράγοντες και κινδύνους και διατηρεί μια συντηρητική πολιτική όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί επίσης τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά από επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

20. Ο κίνδυνος επιτοκίου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Πιστωτικός κίνδυνος

21. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και έκθεση σε πιστώσεις προς πελάτες περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και σημαντικών συναλλαγών από τη μη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων πελατών. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους, θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από εισπρακτέα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

22. Η Γενική Διεύθυνση του Συγκροτήματος καθορίζει τις αρχές χρηματοδότησης και βεβαιώνεται για την τήρηση των νενομισμένων διαδικασιών και ελέγχων. Οι διαδικασίες εκτίμησης για τη φερεγγυότητα των πελατών που ακολουθούνται, οι εξασφαλίσεις που προσφέρονται και η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από τους πιστωτικούς κινδύνους.

23. Επιπρόσθετα, ακολουθείται δέσμευση του πελάτη με υπογραφή νομικού συμβολαίου αγοράς κτηματικής περιουσίας ή και τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών.

24. Σε περίπτωση που ο πελάτης παραλείπει ή καθυστερεί τη πληρωμή οποιουδήποτε ποσού που καθίσταται πληρωτέο με βάση το συμβόλαιο αγοράς κτηματικής περιουσίας, η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Εταιρείας δικαιούται να τερματίσει ή και να ακυρώσει τη συμφωνία και να προβεί άμεσα στην κατοχή του εν λόγω ακινήτου.

25. Επιπρόσθετα, σε καμιά περίπτωση δεν γίνεται μεταβίβαση και εγγραφή του πωληθέντος ακινήτου στο όνομα του πελάτη εάν προηγουμένως δεν εξοφληθεί όλο το τίμημα πώλησης συμπεριλαμβανομένων των τόκων και κάθε άλλου οφειλόμενου ποσού βάσει του υπογεγραμμένου συμβολαίου. Στις περιπτώσεις που αφορούν τις τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες ακολουθούνται οι πρόνοιες του συμβολαίου ανάληψης εργασιών.

26. Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε εγγεγραμμένους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση του σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό. Η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών των συγγενικών εταιρειών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από την αδυναμία εξόφλησης των οφειλών. Για τα εισπρακτέα από συγγενικά μέρη για τα οποία δεν υπάρχει εξωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση η Διεύθυνση εξετάζει την πιστωτική ποιότητα των εισπρακτέων λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση των συγγενικών μερών, την εμπειρία από τα προηγούμενα έτη και άλλους παράγοντες.

Κίνδυνος ρευστότητας

27. Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας διαχειρίζεται τους κινδύνους με συνεχή παρακολούθηση της σχέσης μεταξύ βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει την ταμειακή ροή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

28. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιοσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον. Περισσότερες πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εμπεριέχονται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδες 3-4).

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων

29. Δεν έγινε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων από εταιρείες του Συγκροτήματος.

Αποτελέσματα

30. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2018 παρουσιάζονται στη σελίδα 21 και της Εταιρείας στη σελίδα 22.

31. Κατά το έτος 2018, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Διοικητικό Συμβούλιο

32. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

33. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι κ.κ. Ιωσήφ Στεφανή και Κώστας Κωνσταντίνου αποχωρούν από την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

34. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης στις 8 Ιουνίου 2018 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου και τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητο μέλος

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Διοικητικό Συμβούλιο (συνέχεια)

του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/ Εκτελεστικός Σύμβουλος. Η αμοιβή του καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Λεπτομέρειες αναφορικά με τις αμοιβές παρουσιάζονται στη Σημείωση 31(iii).

Επιτροπή Ελέγχου

35. Με βάση τον νέο περί Ελεγκτών Νόμο του 2017, κάθε εταιρεία δημοσίου συμφέροντος οφείλει να διαθέτει επιτροπή ελέγχου η οποία πρέπει να:

(α) αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή είτε επιτροπή του διοικητικού ή του εποπτικού οργάνου της ελεγχόμενης οντότητας και να

(β) αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του διοικητικού οργάνου και/ή μέλη του εποπτικού οργάνου της ελεγχόμενης οντότητας ή/και μέλη διορισμένα από τη γενική συνέλευση των μετόχων της ελεγχόμενης οντότητας ή, στην περίπτωση οντοτήτων χωρίς μετόχους, από ισοδύναμο όργανο

Ειδικότερα το Άρθρο 78(1) του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 καθορίζει την σωστή σύνθεση και τις εξουσίες και τα καθήκοντα της επιτροπής ελέγχου.

36. Με απόφαση του το Διοικητικό Συμβούλιο στις 6/11/2017 δημιουργήθηκε η νέα επιτροπή ελέγχου σύμφωνα και με την αναθεωρημένη νομοθεσία με εξουσίες και καθήκοντα όπως καθορίζονται στο άρθρο 78(5) του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017.

Η επιτροπή αυτή αποτελείται από τρία μέλη:

1. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου - Ανεξάρτητο Μέλος - Πρόεδρος Επιτροπής
2. Ιωάννης Κυριακόπουλος - Μη ανεξάρτητος - Μέλος Επιτροπής
3. Κώστας Κωσταντίνου - Ανεξάρτητος - Μέλος Επιτροπής (Διορίστηκε στις 4 Μαΐου 2018)

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης. Δήλωση σύμφωνα με το Άρθρο 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 (η "Νομοθεσία")

37. Δεδομένης τη σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά και του μικρού αριθμού των υπαλλήλων που εργοδοτούνταν από την Εταιρεία κατά την διάρκεια του έτους, η Διεύθυνση της Εταιρείας έκρινε πως η υιοθέτηση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης δεν ήταν πρακτικά εφαρμόσιμη. Ως εκ τούτου, η Διεύθυνση της Εταιρείας, αποφάσισε να μην εφαρμόσει τις διατάξεις εταιρικής διακυβέρνησης που αναφέρονται στη υποπαράγραφο (i) της παραγράφου 2 (α) του Άρθρου 151 της Νομοθεσίας.

38. Η Εταιρεία διατηρεί λεπτομερή λογιστικά βιβλία, ακολουθεί καταγραμμένες διαδικασίες διατήρησης λογιστικών βιβλίων, έχει κατάλληλα λογισμικά προγράμματα και ετοιμάζει αναλύσεις και συμφωνίες για όλα τα σημαντικά ποσά των λογαριασμών έτσι που να διασφαλίζεται η εγκυρότητα και να επιβεβαιώνονται με ακρίβεια οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο ανεξάρτητος εσωτερικός ελεγκτής μελετά τις μηνιαίες λογιστικές καταστάσεις που ετοιμάζονται, παρακολουθεί τα οικονομικά αποτελέσματα σε σχέση με τον προϋπολογισμό, ενημερώνεται για όλα τα θέματα που συζητούνται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και τα θέματα που σχετίζονται με τον εξωτερικό έλεγχο και βεβαιώνεται ότι σε συνεργασία με την Διεύθυνση της Εταιρείας διατηρούνται συστήματα εσωτερικού ελέγχου με τα οποία οι σημαντικές εργασίες που γίνονται για την ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρακολουθούνται και οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την σύνταξη τους εντοπίζονται, αναλύονται και τυγχάνουν σωστής διαχείρισης.

39. Η πιο πάνω δήλωση γίνεται σύμφωνα με την υποπαράγραφο (iii) της παραγράφου 2 (α) του Άρθρου 151 της Νομοθεσίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης. Δήλωση σύμφωνα με το Άρθρο 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 (η “Νομοθεσία”) (συνέχεια)

40. Επίσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (αα) και (ββ) της παραγράφου 2(ν) του Άρθρου 151 της Νομοθεσίας, δηλώνεται ότι δεν υπάρχουν τίτλοι που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου των υφιστάμενων κατόχων τίτλων.

41. Οι κανόνες που αφορούν το διορισμό και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως επίσης η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας των επιμέρους επιτρόπων αναφέρονται στις ως άνω παραγράφους 32 έως 34.

Μετοχικό κεφάλαιο

42. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους.

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου

43. Οι μετοχές που άμεσα ή έμμεσα κατέχονται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τον περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) και το Γραμματέα και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα είναι ως ακολούθως:

	Αρ. μετοχών 31.12.2018	Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 18.4.2019
Γεν.Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαραλαμπίδης	20	20

44. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν υπήρχε οποιαδήποτε σημαντική σύμβαση μεταξύ του Συγκροτήματος και οποιουδήποτε από τους Συμβούλους, το Γραμματέα, το Γενικό Διευθυντή και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα στην οποία έχουν ή είχαν, άμεσα ή έμμεσα, ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τους συγγενείς εξ' αίματος μέχρι πρώτου βαθμού συγγένειας και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα, ή έμμεσα τουλάχιστον 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

45. Οι κυριότεροι μέτοχοι, που κατέχουν 5% και άνω του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	31.12.2018 %	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 18.4.2019 %
Euroinvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. κατέχει μέσω έμμεσης συμμετοχής ποσοστό ύψους 46,9% στην Εταιρεία. Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 90,85% συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. στην Euroinvestment & Finance Public Limited η οποία κατέχει το 51,63% στη Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κυριότεροι μέτοχοι

46. Κατά την ημερομηνία 18 Απριλίου 2019, δηλαδή 5 ημέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρξε άλλο πρόσωπο γνωστό στον εκδότη που να είχε στην κατοχή του τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εκτός από τους προαναφερθέντες.

Σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

47. Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 34.

Υποκαταστήματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

48. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν λειτουργούσαν μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Κατάταξη τίτλων Εταιρείας

49. Οι τίτλοι της Εταιρείας που είναι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου είναι καταταγμένοι στην Ρυθμιζόμενη Αγορά.

Φορολογικό καθεστώς

50. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας διεξάγονται στην Κύπρο και διέπονται από τον Περί Φόρου Εισοδήματος Νόμο, και άλλες συναφείς νομοθεσίες που διέπουν το φορολογικό καθεστώς στην Κύπρο.

Έρευνα και ανάπτυξη

51. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν διεξάγει οποιεσδήποτε δραστηριότητες στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

Ίδιες μετοχές

51. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

52. Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, Deloitte Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Μακάριος Χαράλαμπιδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 23 Απριλίου 2019

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί του ελέγχου των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της **Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ** (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 20 μέχρι 94 και οι οποίες αποτελούνται από τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών, 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 Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας. Παραμείναμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα και την Εταιρεία καθ' όλη την διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών, που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ)* και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο ενοποιημένων και ατομικών 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.

Ουσιώδης αβεβαιότητα ως προς τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Επισύρουμε την προσοχή στη σημείωση 5 των ατομικών και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων όπου αναφέρεται ότι, το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υποστεί ζημιά ύψους €509.978 και €243.986 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και, κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, υπερέβαιναν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων κατά €1.648.464 και €1.752.277 αντίστοιχα.

Οι παράγοντες αυτοί ή γεγονότα, μαζί με άλλα θέματα που εξηγούνται στη σημείωση 5, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Στη σημείωση 5, αναφέρονται οι λόγοι για τους οποίους παρά των όσων αναφέρθηκαν πιο πάνω, η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κρίθηκε κατάλληλη. Βασίζεται κυρίως στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον μέτοχο, ο οποίος επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με την υπογραφή δανειακής διευκόλυνσης (Σημ. 5). Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου: Χρήστος Μ. Χριστοφόρου (Ανώτερος Εκτελεστικός Σύμβουλος), Ελευθέριος Ν. Φιλίππου, Νίκος Σ. Κυριακίδης, Νίκος Δ. Παπακυριακού, Άθως Χρυσάφθου, Κώστας Γιωρκάτζης, Αντώνης Τσιλιώτης, Πάνος Παπαδόπουλος, Πιερής Μ. Μάρκου, Νίκος Χαλαλάμπους, Νίκος Σπανούδης, Μαρία Πασχάλη, Αλέξης Αγαθοκλέους, Άλκη Χριστοδουλίδης, Χριστόκης Ιωάννου, Πάνος Παπαμχαήλ, Χρήστος Παπαμαρκίδης, Γιώργος Μαρτίδης, Kerry Whyte, Ανδρέας Γεωργίου, Χρήστος Νεοκλέους, Δημήτρης Παπαπερικλέους, Ανδρέας Ανδρέου, Άλκης Πιπιλιεφάνδρου, Γεώργιος Πιπιλιεφάνδης, Παναγιώτα Βαγιανού, Άννη Αγαθοκλέους, Γαστίν Χατζηναστασίου, Κύπρος Ιωαννίδης, Γιάννης Σαφινιάς, Κυριάκος Βλάχος, Γιάννης Λεωνίδου, Μιχαήλης Χριστοφόρου (Επίτιμος Πρόεδρος).

Η Deloitte Limited είναι εταιρεία-μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), μιας ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης εγγεγραμμένης στο Ηνωμένο Βασίλειο, της οποίας οι εταιρείες-μέλη είναι ξεχωριστές και ανεξάρτητες εταιρικές οντότητες. Παρακαλούμε όπως επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.deloitte.com/about για λεπτομερή περιγραφή της νομικής δομής της DTTL και των εταιρειών-μελών της.

Η Deloitte Limited είναι ιδιωτική εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο (Αρ. Εγγραφής: 162812). Γραφεία: Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα.

Κύρια θέματα ελέγχου

- 1) Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων

Όπως αναφέρεται στις σημειώσεις 5 και 22 των οικονομικών καταστάσεων, τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση αποτιμούνται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δυο είναι χαμηλότερη. Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το Συγκρότημα είχε αποθέματα αξίας €993.427 και η Εταιρεία €775.000. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων υπολογίζεται από την Διεύθυνση στη βάση έκθεσης εκτίμησης που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή, και όταν είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στα αποτελέσματα για το έτος. Αυτό κρίνεται ως ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω της σημαντικής άσκησης κρίσης που χρειάζεται κατά τον προσδιορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Πώς εξεταστήκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας

Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Αξιολογήσαμε τις διαδικασίες και τα συστήματα ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις, την εξέταση των εκτιμήσεων από τη Διεύθυνση και την έγκριση των εκτιμήσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Διενεργήσαμε έλεγχο των δεδομένων που παρουσιάζονται στις εκθέσεις υπολογισμών της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη συμφωνία σε δειγματοληπτική βάση των δεδομένων με στοιχεία συναλλαγών από το κτηματολόγιο και τίτλους ιδιοκτησίας.

- Αξιολογήσαμε τα προσόντα, την εμπειρία και την ανεξαρτησία των εκτιμητών που διενέργησαν την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

- Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ομάδα μας με εμπειρία σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση σε δειγματοληπτική βάση των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων. Για το δείγμα αυτό συγκρίναμε τους δείκτες απόδοσης και τις συγκριτικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν με δημοσιευμένες πληροφορίες καθώς επίσης και πρόσφατες συναλλαγές.

- Διενεργήσαμε συναντήσεις με τον εκτιμητή των ακινήτων με σκοπό να αξιολογήσουμε τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν.

- Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο χρειάζεται αναπροσαρμογή των αποθεμάτων για μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία.

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύρια θέματα ελέγχου (συνέχεια)

Κύρια θέματα ελέγχου

- 1) Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας Αποθεμάτων (συνέχεια)

- 2) Επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία

Η Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ ελέγχει το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία λογιστικοποιείται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως αναφέρεται στις σημειώσεις 5 και 21 των οικονομικών καταστάσεων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το Συγκρότημα είχε σαν αξία επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία €10.534.678. Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ έχει ως κύρια δραστηριότητα τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία παρουσιάζονται στις οικονομικές της καταστάσεις σε εύλογη αξία στο τέλος του έτους βάση έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή, και επηρεάζει σημαντικά την καθαρή θέση της επένδυσης στην συνδεδεμένη εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2018 στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης. Αυτό είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθους της επένδυσης καθώς και της σημαντικής άσκησης κρίσης που απαιτείται από την Διεύθυνση και τον ανεξάρτητο εκτιμητή κατά τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας.

Πώς εξετάστηκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας

- Αξιολογήσαμε κατά πόσο οι γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

- Οι ανωτέρω διαδικασίες ολοκληρώθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο.

Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας, η οποία επηρεάζει σημαντικά την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία όπως λογιστικοποιείται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Αξιολογήσαμε τις διαδικασίες και τα συστήματα ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις, την εξέταση των εκτιμήσεων από την Διεύθυνση και την έγκριση των εκτιμήσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο σε σχέση με την συνδεδεμένη εταιρεία "Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ".

- Διενεργήσαμε έλεγχο των δεδομένων που παρουσιάζονται στην έκθεση υπολογισμών της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη συμφωνία με στοιχεία συναλλαγών στο τμήμα κτηματολογίου, τίτλους ιδιοκτησίας, και πολεοδομικά σχέδια.

- Αξιολογήσαμε τα προσόντα, την εμπειρία και την ανεξαρτησία των εκτιμητών που διενέργησαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας.

- Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ομάδα μας με εμπειρία σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που υιοθετήθηκαν για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Συγκρίναμε τους δείκτες απόδοσης και τις συγκριτικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν με δημοσιευμένες πληροφορίες καθώς επίσης και πρόσφατες συναλλαγές.

- Διενεργήσαμε συναντήσεις με τον εκτιμητή των ακινήτων με σκοπό να αξιολογήσουμε την μέθοδο εκτίμησης και τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν.

- Πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση των ακινήτων με σκοπό να αξιολογήσουμε τη φυσική τους κατάσταση.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύρια θέματα ελέγχου (συνέχεια)

Κύρια θέματα ελέγχου

2) Επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Πώς εξετάστηκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας

- Αξιολογήσαμε κατά πόσο οι γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν κατάλληλα την ιεραρχία της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση και περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις, με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

- Οι ανωτέρω διαδικασίες ολοκληρώθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο.

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, στην Έκθεση Διαχείρισης, και στην Έκθεση Προέδρου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών 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 ατομικές 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 Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών 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 καθιστάται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση των δραστηριοτήτων 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 Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο 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

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων (συνέχεια)

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 ατομικές 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 ατομικές 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 ατομικές 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 ατομικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ατομικές 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 και της Εταιρείας για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης 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 αυτό όλες τις

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων (συνέχεια)

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 Πρότυπων Ελέγχου.

Διορισμός του Ελεγκτή και περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές για το έτος 31 Δεκεμβρίου 2017. Επαναδιοριστήκαμε ως ελεγκτές για το έτος 31 Δεκεμβρίου 2018 μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων η οποία αναφέρεται σε αυτή την έκθεση, συνάδει με τη πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 19 Απριλίου 2019 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 το Συγκρότημα ή την Εταιρεία, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή στην Ενοποιημένη και Ατομική Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλα Νομικά Θέματα

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

- Κατά την γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης και η Ατομική Έκθεση έχουν 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 ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Ενοποιημένη και Ατομική 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 έκθεσης 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 Ενοποιημένης και Ατομικής Έκθεσης

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Άλλα Νομικά Θέματα (συνέχεια)


Διαχείρισης, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, έχουν παρασχεθεί στην δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii), (vi) και (vii) της παραγράφου 2(a) 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 του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών 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(a) 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 του Συγκροτήματος και 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 Νίκος Παπακυριακού.



Νίκος Παπακυριακού
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Deloitte Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
24 Σπύρου Κυπριανού
1075 Λευκωσία
Κύπρος
Λευκωσία, 23 Απριλίου 2019

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2018

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Εισόδημα	10	1.172.715	431.362
Κόστος πωλήσεων	13	(991.172)	(320.476)
Μεικτό κέρδος		181.543	110.886
Άλλα έσοδα	11	16.134	32.915
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	-	(1.135.000)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(450)	(1.039)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	(262.960)	(221.637)
Ζημιά εργασιών		(65.733)	(1.213.875)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	(124.326)	(94.696)
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	21	(319.919)	76.821
Ζημιά πριν τη φορολογία		(509.978)	(1.231.750)
Φορολογία	16	-	-
Καθαρή ζημιά για το έτος		(509.978)	(1.231.750)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έξοδα για το έτος		(509.978)	(1.231.750)
Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε:			
Συμφέρον μετόχων		(506.476)	(1.228.657)
Συμφέρον μειοψηφίας	20	(3.502)	(3.093)
		(509.978)	(1.231.750)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	17	(10,54)	(25,57)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Εταιρείας
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Εισόδημα	10	228.519	246.397
Κόστος πωλήσεων	13	<u>(134.428)</u>	<u>(170.397)</u>
Μεικτό κέρδος		94.091	76.000
Άλλα έσοδα	11	10.210	22.133
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	(35.000)	(1.135.000)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(450)	(1.039)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	<u>(196.162)</u>	<u>(179.560)</u>
Ζημιά εργασιών		(127.311)	(1.217.466)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	<u>(116.675)</u>	<u>(87.379)</u>
Ζημιά πριν τη φορολογία		(243.986)	(1.304.845)
Φορολογία	16	-	-
Καθαρή ζημιά για το έτος		(243.986)	(1.304.845)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έξοδα για το έτος		(243.986)	(1.304.845)
Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε Μετόχους Εταιρείας		(243.986)	(1.304.845)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	17	<u>(5,08)</u>	<u>(27,16)</u>


Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.


Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης
στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	2018	2017
Σημ.	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19 148.349	152.826
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	21 10.534.678	10.854.597
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	10.683.027	11.007.423
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	22 993.427	993.427
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	23 51.253	46.365
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	24 607.920	607.920
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	25 2.151	-
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.654.751	1.647.712
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	12.337.778	12.655.135
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	29 4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	29 293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	20.664	20.664
Συσσωρευμένα Κέρδη	4.427.787	4.934.263
	8.825.818	9.332.294
Συμφέρον μειοψηφίας	20 58.745	62.247
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.884.563	9.394.541
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26 150.000	800.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	150.000	800.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις		
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26 2.044.525	1.275.932
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	27 97.512	49.662
Προβλέψεις	28 1.161.178	1.135.000
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων	3.303.215	2.460.594
Σύνολο υποχρεώσεων	3.453.215	3.260.594
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	12.337.778	12.655.135
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17 1,84	1,94

Στις 23 Απριλίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Ιωάννης Κυριακόπουλος,
Πρόεδρος


Μακάριος Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης Εταιρείας
στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19	152.508	163.221
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	20	85	85
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	21	4.073.323	4.073.323
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		4.225.916	4.236.629
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	22	775.000	775.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	23	20.339	40.918
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	24	650.388	752.527
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	25	45	-
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.445.772	1.568.445
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		5.671.688	5.805.074
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	29	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	29	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένες ζημιές		(2.074.392)	(1.780.406)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		2.323.639	2.617.625
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	150.000	800.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		150.000	800.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	1.995.279	1.212.288
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	27	41.592	40.161
Προβλέψεις	28	1.161.178	1.135.000
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		3.198.049	2.387.449
Σύνολο υποχρεώσεων		3.348.049	3.187.449
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		5.671.688	5.805.074
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17	0,48	0,54

Στις 23 Απριλίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Ιωάννης Κυριακόπουλος,
Πρόεδρος


Μακάριος Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Μετοχικό Κεφάλαιο (Σημ. 29) €	Αποθεματικό υπέρ το όριο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένα Κέρδη (3) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειοψηφίας €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	4.084.128	293.239	20.664	6.162.920	10.560.951	65.340	10.626.291
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(1.228.657)	(1.228.657)	(3.093)	(1.231.750)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017/1 Ιανουαρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	4.934.263	9.332.294	62.247	9.394.541
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(506.476)	(506.476)	(3.502)	(509.978)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	4.427.787	8.825.818	58.745	8.884.563

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 29) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένες ζημιές (3) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	4.084.128	293.239	20.664	(475.561)	3.922.470
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(1.304.845)	(1.304.845)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017/ 1 Ιανουαρίου 2018 όπως δηλώθηκε προηγουμένως	4.084.128	293.239	20.664	(1.780.406)	2.617.625
Επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 (Σημ. 24)	-	-	-	(50.000)	(50.000)
Αναπροσαρμοσμένο Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	(1.830.406)	2.567.625
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(243.986)	(243.986)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	(2.074.392)	2.323.639

- (1) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.
- (2) Το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου αντιπροσωπεύει τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας λόγω της μετατροπής της ονομαστικής αξίας από Λίρες σε Ευρώ την 1 Ιανουαρίου 2008. Η μετατροπή έγινε στην ονομαστική αξία της κάθε μετοχής και όχι στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου.
- (3) Εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων. Η Εταιρεία δεν είχε κέρδη τα τελευταία έτη οπότε δεν υπήρξε πρόβλεψη έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(509.978)	(1.231.750)
Αναπροσαρμογές για:			
Άλλο εισόδημα		(5.924)	-
Έσοδα από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	11	-	(2.600)
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις	12	-	1.135.000
Χρεωστικούς τόκους	15	124.326	94.696
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	15.592	15.088
Μερίδιο ζημιάς/ (κέρδους) συνδεδεμένης εταιρείας	21	319.919	(76.821)
		(56.065)	(66.387)
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης			
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
(Αύξηση)/ μείωση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(4.888)	22.789
Μείωση/ (αύξηση) στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		47.850	(15.706)
		(13.103)	(59.304)
Καθαρά μετρητά για εργασίες			
Ροή μετρητών από/για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	(5.191)	(43.466)
Εισπράξεις από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	-	2.600
		(5.191)	(40.866)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	31(v)	155.000	602.000
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		-	(351.908)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(97.860)	(91.569)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		57.140	158.523
Καθαρή μείωση στις τραπεζικές υπεραναλήψεις		38.846	58.353
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους		(1.273.834)	(1.332.187)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους	25	(1.234.988)	(1.273.834)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(243.986)	(1.304.845)
Αναπροσαρμογές για:			
Εισόδημα από μερίσματα	11	-	(11.920)
Πιστωτικούς τόκους	15	(3.602)	(308)
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις	12	-	1.135.000
Ζημιά απομείωσης εισπρακτέων ποσών	12	35.000	-
Χρεωστικούς τόκους	15	120.277	87.687
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	15.904	15.088
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(76.407)	(79.298)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Μείωση/ (Αύξηση) στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		43.320	(108.218)
Αύξηση/(Μείωση) στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		1.431	(359.181)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(31.656)	(546.697)
Ροή μετρητών από/για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	(5.191)	(43.466)
Δανεισμός σε συγγενικά μέρη	31(iv)	(2.000)	(3.000)
Καθαρά μετρητά (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(7.191)	(46.466)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	31(v)	150.000	600.000
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		-	(351.511)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(94.099)	(85.055)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		55.901	163.434
Καθαρή μείωση/(αύξηση) στις τραπεζικές υπεραναλήψεις		17.054	(429.729)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους		(1.212.288)	(782.559)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους	25	(1.195.234)	(1.212.288)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

1. Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23 Απριλίου 2019.

Χώρα και χρόνος σύστασης

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο το 1988 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με αρ. εγγραφής 32493 και το Μάιο του 1989 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και των Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων. Στις 29 Μαρτίου 1996, οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 12 Ιουλίου 2005 η Εταιρεία μετονομάστηκε από Φιλοκτηματική Λίμιτεδ σε Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στην οδό 25^{ης} Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα η οποία κατέχει άμεσα το 6,39% του Συγκροτήματος. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχεται κατά 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών του Συγκροτήματος.

Κύριες δραστηριότητες

Το Συγκρότημα εξακολουθεί να έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: την ανάπτυξη γης, κτηματικής περιουσίας και την κατοχή ακινήτων για επένδυση, τις εργοληπτικές υπηρεσίες και την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σε καθαρά εμπορική βάση. Κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης το Συγκρότημα εργοδοτούσε 6 άτομα (2017: 7 άτομα) και η Εταιρεία 5 άτομα, (2017: 6 άτομα).

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη γης, κτηματικής περιουσίας καθώς επίσης και με την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Η θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ δραστηριοποιείται με την διεξαγωγή εργοληπτικών εργασιών και η θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited δραστηριοποιείται με την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας.

Οικονομικό έτος

Η Εταιρεία, οι θυγατρικές και η συνδεδεμένη εταιρεία της χρησιμοποιούν την 31 Δεκεμβρίου ως το τέλος του οικονομικού τους έτους.

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ και ετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113 και των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό 25^{ης} Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την επανεκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

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.

Η κατάρτιση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερου βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 8.

3. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίας

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία και το Συγκρότημα (‘‘το νόμισμα λειτουργίας’’). Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν όλα τα νέα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις επ’ αυτών τροποποιήσεις οι οποίες σχετίζονται με τις εργασίες της και ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2018.

Η υιοθέτηση αυτή έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας όσο αφορά το ΔΠΧΑ 9 ‘Χρηματοοικονομικά μέσα’. Ο Όμιλος δεν επηρεάστηκε από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος δεν έχουν επηρεαστεί σημαντικά από τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15.

Όπως δίνεται εξήγηση παρακάτω, σύμφωνα με τις διατάξεις της μετάβασης του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15, η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την απλοποιημένη προσέγγιση για την υιοθέτηση των προτύπων. Ανάλογα, το ΔΠΧΑ 9 και το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόστηκαν χωρίς να έχουν αναπροσαρμοστεί τα συγκριτικά οικονομικά στοιχεία. Η συγκριτική οικονομική πληροφόρηση έχει ετοιμασθεί σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 και το ΔΛΠ 18 και το ΔΛΠ 11 ενώ η επίδραση από την υιοθέτηση των νέων προτύπων έχει αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα εις νέον.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας συνοψίζει την επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της υιοθέτησης των νέων προτύπων για κάθε ξεχωριστό στοιχείο της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας. Οι αναπροσαρμογές εξηγούνται λεπτομερώς με βάση το κάθε πρότυπο πιο κάτω.

(α) Επιπτώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31 Δεκεμβρίου 2017 σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 και το ΔΛΠ 39	Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 15	Επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9	1 Ιανουαρίου 2018 σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και το ΔΠΧΑ 9
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία				
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	163.221	-	-	163.221
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	85	-	-	85
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	4.073.323	-	-	4.073.323
Αποθέματα	775.000	-	-	775.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	40.918	-	-	40.918
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	752.527	-	(50.000)	702.527
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	5.805.074	-	(50.000)	5.755.074
Υποχρεώσεις				
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	2.012.288	-	-	2.012.288
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	40.161	-	-	40.161
Προβλέψεις	1.135.000	-	-	1.135.000
Σύνολο υποχρεώσεων	3.187.449	-	-	3.187.449
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	4.084.128	-	-	4.084.128
Αποθεματικά	313.903	-	-	313.903
Συσσωρευμένες ζημιές	(1.780.406)	-	(50.000)	(1.830.406)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.617.625	-	-	2.567.625
Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	5.805.074	-	-	5.755.074

(i) ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά μέσα' (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά μέσα' αντικαθιστά τις διατάξεις του ΔΛΠ 39 που αφορούν την αναγνώριση και την παύση αναγνώρισης των χρηματοοικονομικών μέσων και την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει περαιτέρω καινούργιες αρχές για τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου και ένα νέο μοντέλο Αναμενόμενων Πιστωτικών Ζημιών για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού.

Το καινούργιο πρότυπο απαιτεί τα χρεόγραφα ενεργητικού να ταξινομούνται σε δύο κατηγορίες επιμέτρησης: αυτά που θα επιμετρούνται μετέπειτα σε εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων ή μέσω των αποτελεσμάτων και αυτά που θα επιμετρούνται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση. Για τα χρεόγραφα ενεργητικού η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας για την διαχείριση αυτών καθώς και από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Η ταξινόμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που αφορούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους εξαρτάται από τις προθέσεις και τον αρχικό προσδιορισμό που δόθηκε σε αυτές από την οικονομική οντότητα.

Συγκεκριμένα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, που διατηρούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, σκοπός του οποίου είναι η διακράτηση τους με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, και των οποίων οι συμβατικοί όροι δημιουργούν ταμειακές ροές σε συγκεκριμένες ημερομηνίες που συνιστούν αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του εκάστοτε ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου, επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, που διατηρούνται στο

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

(α) Επιπτώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

(i) ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά μέσα' (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο σκοπός επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση αυτών, και που οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν, δημιουργούν ταμειακές ροές σε συγκεκριμένες ημερομηνίες που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του εκάστοτε ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. Τέλος, τα στοιχεία ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια για επιμέτρηση σε αποσβεσμένο κόστος ή εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η ταξινόμηση των επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίοι δεν κατέχονται για εμπορία, εξαρτάται από το αν η οικονομική οντότητα επέλεξε αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση να επιμετρά τις συγκεκριμένες επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. Εάν δεν έχει γίνει τέτοια επιλογή ή εάν οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους κατέχονται προς εμπορία, τότε οι εν λόγω επενδύσεις απαιτείται να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει επίσης ένα ενιαίο μοντέλο για την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης που εφαρμόζεται σε χρεόγραφα τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων και καταργεί την αρχής της υφιστάμενης ζημιάς που απαιτούσε να συμβεί ένα ζημιογόνο γεγονός για την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης. Το νέο μοντέλο απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την αναγνώριση των αποζημιώσεων για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση τις Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ΑΠΖ) αντί για τις υφιστάμενες πιστωτικές ζημιές που απορρέουν από το ΔΛΠ 39. Το πρότυπο επιπλέον εισάγει μια απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό της απομείωσης των εμπορικών εισπρακτέων, των συμβατικών στοιχείων ενεργητικού και των απαιτήσεων από μισθώσεις, τα οποία εμπίπτουν επίσης στο πεδίο εφαρμογής της απομείωσης του ΔΠΧΑ 9.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, το πρότυπο διατηρεί τις περισσότερες από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39. Η κύρια αλλαγή είναι ότι στην περίπτωση που εφαρμόζεται η επιλογή της εύλογης αξίας για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, το μέρος της μεταβολής της εύλογης αξίας το οποίο προκύπτει από αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο της οικονομικής οντότητας, αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αντί στα αποτελέσματα, εκτός αν αυτό δημιουργεί λογιστική αναντιστοιχία.

Με την εισαγωγή του ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά μέσα', το ΣΔΛΠ επιβεβαίωσε ότι τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από την τροποποίηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν έχουν ως αποτέλεσμα τη διαγραφή τους, αναγνωρίζονται μέσω των αποτελεσμάτων.

Το ΔΠΧΑ 9 αναιρεί τις αυστηρές διατάξεις του ΔΛΠ 39 για την επιμέτρηση της αποτελεσματικότητας της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου αντικαθιστώντας τα προηγούμενα αυστηρά κριτήρια μόνο με την επιβεβαίωση ύπαρξης οικονομικής σχέσης μεταξύ του αντισταθμιζόμενου στοιχείου και του μέσου αντιστάθμισης και την απαίτηση η 'αναλογία αντιστάθμισης' να είναι η ίδια με αυτήν που χρησιμοποιεί η Διεύθυνση για σκοπούς διαχείρισης κινδύνου. Επαρκής τεκμηρίωση εξακολουθεί να απαιτείται αλλά διαφέρει από αυτή που ετοιμαζόταν σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 με μεταβατική ημερομηνία την 1 Ιανουαρίου 2018, με αποτέλεσμα να υπάρξουν αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές για την αναγνώριση, ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και στην απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού.

Οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας ως αποτέλεσμα της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018 παρουσιάζονται στη σημείωση 5.

Επιπτώσεις της εφαρμογής

Σύμφωνα με τις διατάξεις μετάβασης του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επέλεξε την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης για την εφαρμογή του νέου προτύπου. Ακολούθως, η διαφορά που προκύπτει από την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 αναγνωρίστηκε την 1 Ιανουαρίου 2018 ως αναπροσαρμογή στα αποτελέσματα εις νέον στην αρχή του χρόνου (ή σε άλλα στοιχεία των ίδιων κεφαλαίων, ανάλογα με την περίπτωση). Σύμφωνα με την μέθοδο μετάβασης που αποφασίστηκε από την Εταιρεία για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, τα συγκριτικά στοιχεία δεν έχουν αναπροσαρμοστεί και παρουσιάζονται με βάση τις προηγούμενες πολιτικές που συμμορφώνονται με το ΔΛΠ 39. Κατά συνέπεια, οι αναθεωρημένες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» έχουν εφαρμοστεί μόνο στην τρέχουσα περίοδο. Οι γνωστοποιήσεις της συγκριτικής περιόδου επαναλαμβάνουν αυτές τις γνωστοποιήσεις που έγιναν κατά το προηγούμενο έτος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

(α) Επιπτώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

(i) ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά μέσα' (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

Όσο αφορά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που κατείχε η Εταιρεία την 1 Ιανουαρίου 2018, η Διεύθυνση αξιολόγησε τα επιχειρηματικά μοντέλα που ισχύουν για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές συνιστούν αποκλειστικά αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων (ΑΠΚΤ). Ως αποτέλεσμα των αξιολογήσεων, η Διεύθυνση ταξινόμησε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στις κατάλληλες κατηγορίες με βάση το ΔΠΧΑ 9, οι οποίες δεν επέφεραν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Όσο αφορά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού που κατείχε η Εταιρεία την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν υπήρξαν τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση τους. Η λογιστική αξία αυτών των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων βάσει του ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 9 είναι η ίδια.

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία αναθεώρησε τη μέθοδο απομείωσης για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων με βάση τις νέες απαιτήσεις απομείωσης. Από την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος. Η μέθοδος απομείωσης που εφαρμόστηκε εξαρτάται από το Στάδιο που βρίσκονται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κατά την ημερομηνία εφαρμογής και από το εάν υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Η Εταιρεία έχει τους πιο κάτω τύπους περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9: εμπορικά και άλλα εισπρακτέα, εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών.

Η Εταιρεία υιοθέτησε το απλοποιημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τα εμπορικά εισπρακτέα, όπως απαιτείται από το ΔΠΧΑ 9, παράγραφος 5.5.15 και το γενικό μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος, εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών.

Με βάση την αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε από τη Διεύθυνση, η επιπρόσθετη ζημία απομείωσης την 1 Ιανουαρίου 2018 ανήλθε σε €50.000 (Σημ. 24).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

(α) Επιπτώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

(i) ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά μέσα' (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας συμπληρώνει τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τις προηγούμενες κατηγορίες επιμέτρησης τους με βάση το ΔΛΠ 39 στις νέες κατηγορίες επιμέτρησης τους κατά τη μεταβίβαση στο ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Κατηγορία Επιμέτρησης		Επίδραση ΔΠΧΑ 9		Λογιστική αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (αρχικό υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017) €	Λογιστική αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (αρχικό υπόλοιπο στις 1 Ιανουαρίου 2018) €
	ΔΛΠ 39	ΔΠΧΑ 9	ΔΠΧΑ 9	ΔΠΧΑ 9		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού						
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα	Αποσβεσμένο κόστος	-	-	40.918	40.918
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	Δάνεια και εισπρακτέα	Αποσβεσμένο κόστος	(50.000)	-	752.527	702.527
Σύνολο χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού			<u>(50.000)</u>	<u>-</u>	<u>793.445</u>	<u>743.445</u>
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις						
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	Αποσβεσμένο κόστος	Αποσβεσμένο κόστος	-	-	1.212.288	1.212.288
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	Αποσβεσμένο κόστος	Αποσβεσμένο κόστος	-	-	40.161	40.161
Προβλέψεις	Αποσβεσμένο κόστος	Αποσβεσμένο κόστος	-	-	1.135.000	1.135.000
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.387.449</u>	<u>2.387.449</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

(α) Επιπτώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

(i) ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά μέσα' (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού η Διεύθυνση αξιολόγησε ότι το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων είναι "διακράτηση για είσπραξη" και αυτά τα στοιχεία ενεργητικού πληρούν τις προϋποθέσεις αποκλειστικών πληρωμών κεφαλαίων και τόκων (ΑΠΚΤ). Ως αποτέλεσμα, όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ταξινομήθηκαν ως χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος και αναταξινομήθηκαν από την κατηγορία "Δάνεια και Εισπρακτέα" με βάση το ΔΛΠ 39, το οποίο αποσύρθηκε. Προηγουμένως, με βάση το ΔΛΠ 39 αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού επιμετρούνταν σε αποσβεσμένο κόστος. Επομένως, δεν υπήρχε αντίκτυπος από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018.

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία αναθεώρησε τη μεθοδολογία απομείωσης για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων με βάση τις νέες απαιτήσεις απομείωσης. Από την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Η Εταιρεία υιοθέτησε το γενικό μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες. Τα εισπρακτέα ποσά από τις θυγατρικές εταιρείες και την συνδεδεμένη εταιρεία κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών λόγω του ότι οι εν λόγω εταιρείες δεν έχουν αρκετά ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία για να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά τους. Ως εκ τούτου, οι αναμενόμενες ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού. Οι αναμενόμενες ζημιές προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές των θυγατρικών εταιρειών από εργοληπτικές εργασίες και από την πώληση και ανάπτυξη των αποθεμάτων που κατέχουν, καθώς και με βάση τις ταμειακές ροές της συνδεδεμένης εταιρείας, από είσπραξη ποσού οφειλόμενου από την Κυπριακή Κυβέρνηση και από την εκμετάλλευση ή πώληση των ακινήτων για επένδυση που κατέχει. Ποσό ύψους €50.000 αναγνωρίστηκε ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στις συσσωρευμένες ζημιές την 1 Ιανουαρίου 2018.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναγνωρίζονταν σε αποσβεσμένο κόστος. Αρχίζοντας από την 1 Ιανουαρίου 2018, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνέχισαν να ταξινομούνται σε αποσβεσμένο κόστος.

(ii) ΔΠΧΑ 15 'Εσοδα από συμβάσεις με πελάτες' (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 'Εσοδα από συμβάσεις με πελάτες' και οι σχετικές τροποποιήσεις αντικαθιστούν το ΔΛΠ 18 'Εσοδα', το ΔΛΠ 11 'Συμβάσεις κατασκευής' και τις σχετικές διερμηνείες. Το νέο πρότυπο αντικαθιστά τα ξεχωριστά μοντέλα για την αναγνώριση των εισοδημάτων από πωλήσεις προϊόντων, υπηρεσιών και κατασκευαστικών έργων με βάση τα προηγούμενα ΔΛΠ και καθιερώνει ενιαίες απαιτήσεις σχετικά με τη φύση, το ποσό και το χρόνο αναγνώρισης των εσόδων. Το ΔΠΧΑ 15 εισάγει τη βασική αρχή ότι τα έσοδα πρέπει να αναγνωρίζονται με τέτοιο τρόπο ώστε να αντανακλάται η μεταφορά αγαθών και υπηρεσιών σε πελάτες στο αντάλλαγμα το οποίο το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτιμά ότι δικαιούται έναντι αυτής της μεταφοράς.

Το νέο πρότυπο παραθέτει ένα μοντέλο 5 σταδίων, βασισμένο σε αρχές, το οποίο πρέπει να εφαρμόζεται σε όλες τις κατηγορίες συμβάσεων με πελάτες. Τα πακέτα αγαθών ή υπηρεσιών πρέπει να αξιολογούνται κατά πόσο περιλαμβάνουν μία ή περισσότερες υποχρεώσεις εκτέλεσης (διακριτές υποσχέσεις παράδοσης αγαθών ή υπηρεσιών). Διακριτές υποχρεώσεις εκτέλεσης πρέπει να αναγνωρίζονται και να λογίζονται ξεχωριστά και τυχόν εκπτώσεις ή επιστροφές επί της τιμής της σύμβασης πρέπει γενικά να κατανέμονται στις επιμέρους υποχρεώσεις εκτέλεσης.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 15 διευκρινίζουν πως να προσδιορισθούν οι υποχρεώσεις εκτέλεσης στην σύμβαση με τον πελάτη, πως να καθορισθεί εάν η οικονομική οντότητα είναι ο εντολέας (δηλαδή εάν η οικονομική οντότητα έχει την υποχρέωση ως προς την παροχή των αγαθών ή/και των υπηρεσιών) ή είναι ο εντολοδόχος (δηλαδή η οικονομική οντότητα έχει την υποχρέωση εκτέλεσης ως προς την διευθέτηση ώστε ο εντολέας να παρέχει τα εν

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

(α) Επιπτώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

(ii) ΔΠΧΑ 15 'Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες' (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) (συνέχεια)

λόγω αγαθών ή/και υπηρεσιών) και πως να προσδιορισθεί κατά πόσο το έσοδο από την παραχώρηση χρήσης επί της διανοητικής ιδιοκτησίας μίας οικονομικής οντότητας θα πρέπει να αναγνωρισθεί σε δεδομένη χρονική στιγμή ή σε βάθος χρόνου. Επιπλέον των ανωτέρω διευκρινίσεων, για τους σκοπούς της μετάβασης, οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν δύο επιπλέον απαλλαγές από τις διατάξεις του προτύπου, για μείωση του κόστους και της πολυπλοκότητας των υπολογισμών και εγγραφών κατά την εφαρμογή αυτού.

Το ΔΠΧΑ 15 παρέχει επιπλέον καθοδήγηση στην επιμέτρηση των εσόδων που προκύπτουν από συμβάσεις με μεταβλητό αντάλλαγμα λόγω εκπτώσεων, επιδοτήσεων τιμής, αποστολών αποθεμάτων κλπ. Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, όταν η τιμή συναλλαγής ποικίλει, η Εταιρεία/το Συγκρότημα συμπεριλαμβάνει στην τιμή συναλλαγής μέρος ή όλο το ποσό του μεταβλητού ανταλλάγματος μόνο στον βαθμό στον οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του εσόδου που έχει αναγνωριστεί όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντάλλαγμα. Επιπλέον, κόστη που έχει επωμιστεί η οικονομική οντότητα για την εξασφάλιση μιας σύμβασης με πελάτη κεφαλαιοποιούνται και αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο και στην συνέχεια αποσβένεται σε συστηματική βάση η οποία συνάδει με τη μεταβίβαση στον πελάτη των αγαθών ή υπηρεσιών με τα οποία σχετίζεται.

Οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας/του Συγκροτήματος μετά από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ την 1 Ιανουαρίου 2018 παρουσιάζονται πιο κάτω στη σημείωση 5.

Επιπτώσεις της εφαρμογής

Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας δεν έχουν επηρεαστεί σημαντικά από τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15.

(i) Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ Κύκλος 2014-2016 (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) :

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης: Οι τροποποιήσεις αφαιρούν τις βραχυχρόνιες εξαιρέσεις των μεταβατικών διατάξεων του ΔΠΧΑ 7, ΔΛΠ 19 and ΔΠΧΑ 10 που αφορούσαν τις επενδυτικές οντότητες, γιατί, δεν υφίσταται πλέον ο λόγος για τον οποίον είχαν εκδοθεί.
- IAS 28 Επενδύσεις σε Συνδεδεμένες και Κοινοπραξίες: Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων μίας επένδυσης σε συνδεδεμένες ή σε κοινοπραξίες οι οποίες είναι εταιρείες επιχειρηματικού κεφαλαίου ή εταιρείες που πληρούν τα εν λόγω κριτήρια, επιτρέπεται για κάθε επένδυση τέτοιου τύπου, ξεχωριστά, κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4: Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα μαζί με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) :

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν για να αντιμετωπίσουν τις ανησυχίες που εκφράστηκαν σχετικά με τις διαφορετικές ημερομηνίες ισχύος του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΠΧΑ 17 (του καινούργιου ασφαλιστικού προτύπου). Για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4, οι τροποποιήσεις παρέχουν δύο επιλογές για τις οικονομικές οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστικά συμβόλαια που ανήκουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 4.

- Προσέγγιση Επικάλυψης: Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μία οικονομική οντότητα, να εξαιρέσει από τα αποτελέσματα και να αναγνωρίσει στην κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, την διαφορά μεταξύ των ποσών που θα είχαν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 39, υπό τον όρο ότι η οικονομική οντότητα εκδίδει συμβόλαια που λογιστικοποιούνται βάσει των διατάξεων του ΔΠΧΑ 4, εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 και ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9, ενώ αυτά τα περιουσιακά στοιχεία ήταν πριν ταξινομημένα είτε στο αποσβέσιμο κόστος, είτε ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.
- Προσέγγιση Προσωρινής Εξαιρέσης: Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μία οικονομική οντότητα να εφαρμόζει το ΔΛΠ 39 αντί το ΔΠΧΑ 9 για τις ετήσιες οικονομικές περιόδους πριν την 1 Ιανουαρίου 2021, εάν η οικονομική οντότητα δεν είχε πριν εφαρμόσει καμία έκδοση του ΔΠΧΑ 9 και η πρωταρχική δραστηριότητά της είναι η έκδοση συμβολαίων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 4.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

Επιπτώσεις της εφαρμογής (συνέχεια)

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4: Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα μαζί με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) : (συνέχεια)

Μία οικονομική οντότητα εφαρμόζει την προσέγγιση επικάλυψης αναδρομικά στις πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που εκδίδει με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9. Μία οικονομική οντότητα εφαρμόζει την προσέγγιση προσωρινής εξαίρεσης για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

(iii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 2 Ταξινόμηση και επιμέτρηση για παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) :

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τα ακόλουθα:

- Κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας παροχών που εξαρτώνται από τη αξία των μετοχών και διακανονίζονται με μετρητά, η λογιστική αντιμετώπιση των αποτελεσμάτων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης ή μη κατοχύρωσης θα πρέπει να είναι η ίδια με αυτή των παροχών που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και ο διακανονισμός τους γίνεται με μετοχές.
- Στις περιπτώσεις όπου οι φορολογικές αρχές υποχρεώνουν μία οικονομική οντότητα να παρακρατήσει ένα αριθμό μετοχών ίσο με την εύλογη αξία της φορολογικής υποχρέωσης του εργοδότη το οποίο μετά αποδίδεται στις φορολογικές αρχές σε μετρητά, όλη η συναλλαγή θα πρέπει να ταξινομείται ως παροχή που ο διακανονισμός γίνεται με μετοχές, με την προϋπόθεση ότι όλη η συναλλαγή θα είχε ταξινομηθεί ως τέτοια εάν δεν υπήρχε το επιπλέον στοιχείο του φορολογικού διακανονισμού.
- Η τροποποίηση μίας παροχής με βάση την αξία των μετοχών που διακανονίζεται με μετρητά σε μία ίδια παροχή που διακανονίζεται με μετοχές θα πρέπει να λογιστικοποιείται ως ακολούθως:
 - ο Η αρχική υποχρέωση διαγράφεται.
 - ο Η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με μετοχές, αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία των μετοχών κατά την ημερομηνία της τροποποίησης και μέχρι τον βαθμό των υπηρεσιών που παρασχέθηκαν μέχρι την ημερομηνία τροποποίησης: και
 - ο Η τυχόν διαφορά μεταξύ του λογιστικού ποσού της υποχρέωσης κατά την ημέρα της τροποποίησης και του ποσού που αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση θα πρέπει να αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν από την ημερομηνία εφαρμογής τους και μετά.

(iv) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 Μεταφορές Επενδυτικών Ακινήτων (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) :

Η παράγραφος 57 τροποποιήθηκε ώστε να ορίζει ότι μία οικονομική οντότητα μπορεί να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων όταν, και μόνο όταν, υπάρχει αποδεδειγμένη αλλαγή χρήσης. Η μεταβολή στην πρόθεση της Διοίκησης της οικονομικής οντότητας για αλλαγή της χρήσης από μόνη της, δεν στοιχειοθετεί την αλλαγή χρήσης. Επιτρέπεται η εφαρμογή των τροποποιήσεων πριν την ημερομηνία ισχύος. Οι τροποποιήσεις έχουν εφαρμογή από την ημερομηνία ισχύος.

(v) Διερμηνεία 22 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προπληρωμές (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018) :

Η διερμηνεία αποσαφηνίζει ότι όταν μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη-νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μία μη-νομισματική υποχρέωση οι οποίες προκύπτουν από την πληρωμή ή την είσπραξη προκαταβολής πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο, τότε η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης του προκαταβαλλόμενου περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης που προκύπτει από το αναβαλλόμενο έσοδο. Όταν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές/είσπραξεις, πρέπει να διευκρινιστεί η ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μια πληρωμή/είσπραξη. Η διερμηνεία μπορεί να εφαρμοσθεί είτε αναδρομικά είτε από την έναρξη της περιόδου κατά την οποία η οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά αυτή την διερμηνεία, ή στην αρχή της προηγούμενης περιόδου η οποία παρουσιάζεται σαν συγκριτική πληροφόρηση.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Εκτός από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές που απορρέουν από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΠΧΑ 15, οι οποίες ισχύουν από την 1 Ιανουαρίου 2018, οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Οι βασικές λογιστικές πολιτικές σχετικά με τα χρηματοπιστωτικά μέσα και την αναγνώριση εσόδων που εφαρμόστηκαν μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2017 παρουσιάζονται στη σημείωση 33.

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υποστεί ζημιά ύψους €509.978 και €243.986 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Κατά την ημερομηνία αυτή οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του/της κατά €1.648.464 και €1.752.277 αντίστοιχα. Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Η ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες βασίζεται στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον μέτοχο, ο οποίος επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με την δανειακή διευκόλυνση ύψους €1.400.000 που υπογράφηκε στις 24 Απριλίου 2018 μεταξύ της Εταιρείας και του μέτοχου Euroinvestment & Finance Public Limited.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αξιολογήσει τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και έχει λάβει υπόψη τα πιο κάτω γεγονότα και παράγοντες:

- Κατά τη διάρκεια του 2018 το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπόγραψαν διάφορες συμφωνίες με τραπεζικό οργανισμό ("Τράπεζα") για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης, διοικητικής υποστήριξης και άλλων συναφών υπηρεσιών σε σχέση με τα ιδιόκτητα και υποθηκευμένα ακίνητα που κατέχει η Τράπεζα. Επίσης, ανατέθηκαν στο Συγκρότημα και την Εταιρεία μέσω της θυγατρικής εταιρείας, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, διάφορες εργασίες ανακαίνισης καταστημάτων της Τράπεζας. Ως εκ τούτου, τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος βελτιώθηκαν και αναμένεται ότι θα συνεχίσουν να βελτιώνονται.
- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη εμπράκτως όπως εξηγείται πιο κάτω.
- Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρόλο που έχουν υποστεί ζημιά ύψους €509.978 και €243.986 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, διατηρούν μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €8,8 εκ. και €2,3 εκ. αντίστοιχα και παρουσιάζουν χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων και τραπεζικών διευκολύνσεων προς καθαρή θέση) ύψους 19,8% σε επίπεδο Συγκροτήματος και 48% σε επίπεδο Εταιρείας (Σημ. 7 (v)).
- Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία στις 24 Απριλίου 2018 με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (ελέγχεται 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε) για παραχώρηση επιπρόσθετης δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1.400.000 με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 (Σημ. 28) καθώς και των άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Η διευκόλυνση είναι αποπληρωτέα όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία διαθέτει τα διαθέσιμα κεφάλαια.

Επίσης, η Euroinvestment & Finance Public Limited έχει δεσμευτεί ότι δεν θα ζητήσει πρόωρη πληρωμή των δανείων της, τα οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονταν σε €950.000. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, δάνεια ύψους €800.000 ήταν πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ωστόσο στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μέτοχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το επιπρόσθετο δάνειο που παραχωρήθηκε στις 12 Νοεμβρίου 2018, είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημ. 26).

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει πλάνο που λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες. Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναμένεται να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα για να μπορέσουν να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχοντας λάβει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες, είναι ικανοποιημένο ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταλλήλως καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Ιθύνουσας εταιρείας (η "Εταιρεία") και όλων των θυγατρικών εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα". Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών ετοιμάζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς όπως και της Εταιρείας, χρησιμοποιώντας ομοιόμορφες λογιστικές αρχές.

Οι θυγατρικές εταιρείες που περιγράφονται στη Σημείωση 20 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 θυγατρικές 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.

Τα αποτελέσματα των θυγατρικών εταιρειών που εξαγοράστηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων από την ημερομηνία της ουσιαστικής απόκτησής τους ή μέχρι την ημερομηνία της ουσιαστικής πώλησής τους, ως εφαρμόζεται. Το συνολικό εισόδημα των θυγατρικών 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 θυγατρικών, 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.

Συνενώσεις επιχειρήσεων

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

Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρήθηκαν, των υποχρεώσεων που δημιουργήθηκαν ή αναλήφθηκαν και των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν από το Συγκρότημα ως αντάλλαγμα για τον έλεγχο της θυγατρικής. Άλλα έξοδα

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

που σχετίζονται με την απόκτηση των θυγατρικών 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 θυγατρικής 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 ΔΛΠ 19 “Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων” αντιστοίχως,
- Υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 “Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών” κατά την ημερομηνία απόκτησης, και
- Περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 “Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες”, τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

Η υπεραξία 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 θυγατρικής υπερβαίνει το άθροισμα της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του τυχόν ποσού δικαιώματος μειοψηφίας και της εύλογης αξίας των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε το Συγκρότημα προηγουμένως στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

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

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

Όταν οι συνενώσεις επιχειρήσεων επιτυγχάνονται σταδιακά, η προηγούμενη συμμετοχή 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 εσόδων μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όταν η οντότητα πωληθεί.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Όταν η αντιπαροχή που προσφέρεται από το Συγκρότημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που προσφέρεται για τη συνένωση. Αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην υπεραξία. 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 στη εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης εξαρτάται από το πώς κατατάσσεται το ενδεχόμενο αντάλλαγμα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται στα ίδια κεφάλαια δεν επιμετράται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στα ίδια κεφάλαια. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετράται εκ νέου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή με το ΔΛΠ 37 "Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία", όπως αρμόζει, και τυχόν κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

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

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

Όταν το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο μιας θυγατρικής εταιρείας, το κέρδος ή η ζημιά από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε συμμετοχής που συνεχίζει να έχει το Συγκρότημα στην εν λόγω εταιρεία και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της εμπορικής εύνοιας) και των υποχρεώσεων της θυγατρικής εταιρείας και τυχόν συμφέροντος μειοψηφίας. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία της θυγατρικής εταιρείας έχουν επανεκτιμηθεί ή λογιστικοποιούνται σε εύλογη αξία, και το κέρδος ή η ζημιά έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εσόδων και συμπεριλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια, τα ποσά που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως στην κατάσταση συνολικών εσόδων και συμπεριλήφθησαν στα ίδια κεφάλαια, λογιστικοποιούνται ως σαν η Εταιρεία να τα έχει πωλήσει (π.χ. ανακατάταξη στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ή μεταφορά στο αποθεματικό αποτελεσμάτων). Η εύλογη αξία μιας επένδυσης, που παραμένει στην πρώην θυγατρική 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 εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα και η Εταιρεία 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.

Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των συνδεδεμένων εταιρειών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 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 οικονομικής θέσης στην τιμή κτήσης η οποία μετέπειτα αναπροσαρμόζεται για την αναγνώριση του μεριδίου του Συγκροτήματος του κέρδους ή ζημιάς και λοιπών συνολικών εσόδων της συνδεδεμένης εταιρείας. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ή κοινοπραξίας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία,

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

συμπεριλαμβανομένων άλλων μακροπρόθεσμων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων τα οποία στην ουσία αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή έχει κάνει πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

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

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

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 πρώτη 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 ή κοινοπραξία κατά την ημερομηνία διακοπής της χρήσης της μεθόδου της καθαρής θέσης και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε διατηρούμενης συμμετοχής και τυχόν εσόδων 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 έσοδα 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 έσοδα 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.

Το Συγκρότημα εξακολουθεί να εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης αν μια επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία μετατραπεί σε επένδυση σε κοινοπραξία ή μια επένδυση σε κοινοπραξία μετατραπεί σε επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία. Δεν εφαρμόζεται επαναμέτρηση της εύλογης αξίας για τέτοιες αλλαγές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα.

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 έσοδα 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.

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 στο βαθμό των δικαιωμάτων στη συνδεδεμένη εταιρεία ή κοινοπραξία που δε σχετίζονται με το Συγκρότημα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της θύνουσας εταιρείας, οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για μόνιμη μείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίζεται η απομείωση.

Συναλλαγές και συμφέροντα μειοψηφίας

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με τη μειοψηφία ως συναλλαγές με μετόχους του Συγκροτήματος. Για αγορές από τα δικαιώματα μειοψηφίας, η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στη λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού της θυγατρικής που εξαγοράζεται, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο ή να ασκεί σημαντική επιρροή στην οντότητα, οποιοδήποτε μερίδιο που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα, παρουσιάζεται σε εύλογη αξία, με τη διαφορά από τη λογιστική του αξία να αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά. Η εύλογη αξία χρησιμοποιείται ως η αρχική λογιστική αξία για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επιπρόσθετα, οποιοδήποτε ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε στα άλλα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με αυτή την επένδυση, λογίζεται με τον ίδιο τρόπο που θα λογίζονταν αν το Συγκρότημα πωλούσε κατευθείαν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να εξ' υπακούει ότι κάποια ποσά που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Πληροφόρηση κατά τομέα

Το Συγκρότημα είναι οργανωμένο κατά τομέα δραστηριοτήτων. Ο κάθε τομέας περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού ή δραστηριότητες που υπόκεινται σε κινδύνους και οφέλη και τα οποία διαφέρουν μεταξύ τους.

Το Συγκρότημα έχει τους πιο κάτω τομείς δραστηριοτήτων:

- (α) Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας
- (β) Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες
- (γ) Παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας

Οι αναλύσεις κατά λειτουργικό τομέα παρουσιάζονται ανάλογα με τον τρόπο κατά τον οποίο αναλύονται από τον επικεφαλής λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Συγκροτήματος. Ο όρος "ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος" προσδιορίζει μια λειτουργία και όχι απαραίτητα ένα στέλεχος με συγκεκριμένη ιδιότητα. Η λειτουργία αυτή καθορίζει τη διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης των τομέων του Συγκροτήματος.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Το εισόδημα αντιπροσωπεύει το ποσό που αντανακλά το αντάλλαγμα που το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτιμά ότι δικαιούται έναντι της μεταβίβασης των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών στον πελάτη, εκτός από ποσά που εισπράχθηκαν εκ μέρους τρίτων (για παράδειγμα, φορολογία προστιθέμενης αξίας), η τιμή συναλλαγής.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα εισοδήματα όταν τα μέρη έχουν εγκρίνει τη σύμβαση (γραπτά, προφορικά ή σύμφωνα με άλλες συνήθεις επιχειρηματικές πρακτικές) και έχουν δεσμευτεί να εκτελέσουν τις αντίστοιχες υποχρεώσεις τους, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τα δικαιώματα κάθε μέρους αναφορικά με τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τους όρους πληρωμής για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η σύμβαση έχει εμπορική υπόσταση (ήτοι ο κίνδυνος, ο χρόνος ή το ποσό των μελλοντικών ταμειακών ροών της οικονομικής οντότητας αναμένεται να μεταβληθούν ως αποτέλεσμα της σύμβασης) και είναι πιθανό η οικονομική οντότητα να εισπράξει το αντάλλαγμα που δικαιούται έναντι των αγαθών και υπηρεσιών που θα μεταβιβαστούν στον πελάτη και όταν συγκεκριμένα κριτήρια πληρούνται για κάθε μία από τις συμβάσεις της του Συγκροτήματος και της Εταιρείας με πελάτες.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία βασίζει τις εκτιμήσεις τους σε ιστορικά αποτελέσματα λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας. Προκειμένου να εκτιμήσει πόσο

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

Αναγνώριση και επιμέτρηση (συνέχεια)

πιθανό είναι να εισπραχθεί ένα ποσό ανταλλάγματος, η οικονομική οντότητα εξετάζει μόνο την ικανότητα και την πρόθεση του πελάτη να καταβάλει το ποσό του ανταλλάγματος όταν αυτό καταστεί απαιτητό.

Οι εκτιμήσεις των εισοδημάτων, των κόστων ή της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης αναθεωρούνται σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών. Οποιοσδήποτε αυξήσεις ή μειώσεις που μπορεί να προκύψουν στις εκτιμήσεις απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων κατά την περίοδο στην οποία οι περιστάσεις που οδήγησαν στην αναθεώρηση γίνονται γνωστές στη διοίκηση.

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν κατά πόσο οι συμβάσεις που αφορούν την παροχή μιας σειράς αγαθών ή / και υπηρεσιών περιέχουν μία ή περισσότερες υποχρεώσεις εκτέλεσης (ξεχωριστές υποσχέσεις εκτέλεσης μιας υπηρεσίας) και κατανέμουν την τιμή συναλλαγής σε κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που προσδιορίζεται βάσει της αυτόνομης τιμής πώλησης. Ένα αγαθό ή μια υπηρεσία που το Συγκρότημα και η Εταιρεία την έχουν υποσχεθεί σε έναν πελάτη είναι ξεχωριστή εάν ο πελάτης μπορεί να επωφεληθεί από το αγαθό ή την υπηρεσία, είτε μεμονωμένα είτε από κοινού με άλλους πόρους οι οποίοι είναι άμεσα διαθέσιμοι στον πελάτη (δηλαδή το αγαθό ή η υπηρεσία έχει τη δυνατότητα να είναι διακριτό) και η υπόσχεση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να μεταβιβάσει το αγαθό ή την υπηρεσία στον πελάτη μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από άλλες υποσχέσεις που περιέχονται στη σύμβαση (δηλαδή το αγαθό ή η υπηρεσία είναι διακριτό στο πλαίσιο της σύμβασης).

Τα έσοδα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

Οι πωλήσεις ακινήτων αναγνωρίζονται σε μια καθορισμένη στιγμή, όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο των υποσχόμενων ακινήτων στον πελάτη, που γίνεται συνήθως όταν τα ακίνητα παραδοθούν στον πελάτη και οι κίνδυνοι και τα οφέλη έχουν μεταφερθεί στον πελάτη και ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα ακίνητα.

(ii) Τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Το εισόδημα από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες και συμβόλαια υπηρεσιών αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της περιόδου του συμβολαίου διότι οι υπηρεσίες παρέχονται για την εν λόγω περίοδο και ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να πληρωθεί με βάση την εκτελεσθείσα εργασία.

Σε περιπτώσεις όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης κατασκευής έργων ή τεχνοοικοδομικών εργασιών μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα συμβατικά έσοδα και κόστη πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης του έργου κατά την ημερομηνία αναφοράς, επιμετρώμενα με βάση την αναλογία του πραγματοποιημένου συμβατικού κόστους για το εκτελεσθέν έργο μέχρι την στιγμή της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ως προς τα συνολικά συμβατικά κόστη που εκτιμάται την ίδια ημερομηνία ότι θα απαιτηθούν μέχρι την ολοκλήρωση του έργου, εκτός της περίπτωσης που αυτό δεν θα είναι αντιπροσωπευτικό του σταδίου ολοκλήρωσης. Αποκλίσεις από την αρχική σύμβαση, απαιτήσεις και πληρωμές κινήτρων περιλαμβάνονται στο βαθμό που έχουν συμφωνηθεί με τον πελάτη.

Σε περιπτώσεις όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης κατασκευής έργων δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα συμβατικά έσοδα αναγνωρίζονται στην έκταση που τα πραγματοποιημένα συμβατικά κόστη πιθανολογείται ότι θα ανακτηθούν. Τα συμβατικά κόστη αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα του έτους στην οποία πραγματοποιούνται.

Όταν είναι πιθανό ότι το συνολικό συμβατικό κόστος θα υπερβεί το συνολικό συμβατικό έσοδο, η αναμενόμενη ζημιά αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση που οι συμβατικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν μέχρι σήμερα συν τα αναγνωρισθέντα κέρδη μείον αναγνωρισθείσες ζημιές υπερβαίνουν τις τμηματικές τιμολογήσεις, το πλεόνασμα εμφανίζεται ως ποσά που οφείλονται από πελάτες για συμβατικό έργο. Τα ποσά που εισπράχθηκαν πριν από την εκτέλεση του σχετικού έργου περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, ως στοιχείο του παθητικού, ως προκαταβολές που ελήφθησαν. Τα ποσά που τιμολογήθηκαν για το εκτελεσθέν έργο αλλά δεν έχουν ακόμη καταβληθεί από τον πελάτη περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην κατηγορία εμπορικά και άλλα εισπρακτέα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης (συνέχεια)

Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν αποζημιώσεις για έξοδα που δεν συμπεριλαμβάνονται στην αρχική τιμή του συμβολαίου. Αφού η μέτρηση των ποσών των εισοδημάτων που ανέρχονται από τις απαιτήσεις υπόκεινται σε μεγάλο βαθμό αμφιβολίας και συχνά βασίζεται στο αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων, οι απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία εκτός αν είναι πιθανό ότι ο πελάτης θα δεχτεί την απαίτηση και είναι ικανός για να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Μια συγκεκριμένη πρόνοια για απαίτηση γίνεται για κάθε εργοληπτικό συμβόλαιο ξεχωριστά στο τέλος του έτους και παρουσιάζεται ως περιουσιακό στοιχείο και αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

(iii) Πιστωτικοί τόκοι

Πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται κατ' αναλογία χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

(iv) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία αποκτούν το δικαίωμα είσπραξης τους.

Κόστος πωλήσεων για τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αναλογικής συμπλήρωσης για να αναγνωρίσει το απαιτούμενο κόστος πωλήσεων σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο συμπλήρωσης καθορίζεται με βάση τις εκθέσεις του Αρχιτέκτονα ή και των εκτιμητών επιμέτρησης εργασιών. Για να προσδιοριστεί το κόστος που προκύπτει μέχρι το τέλος του έτους, οποιαδήποτε έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνονται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζονται ως έργα υπό εκτέλεση. Το κόστος πωλήσεων περιλαμβάνει πρόβλεψη για ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

Παροχές σε εργαζομένους

Οι Εταιρείες του Συγκροτήματος και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, το Συγκρότημα και η Εταιρεία λειτουργούν ένα σχέδιο καθορισμένων εισφορών τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και τις Εταιρείες του Συγκροτήματος. Οι συνεισφορές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν οποιαδήποτε νομική ή τεκμαίριμη υποχρέωση για να πληρώσουν επιπλέον συνεισφορές εάν το σχέδιο δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους υπαλλήλους τα ωφελήματα που αναλογούν στις υπηρεσίες των υπαλλήλων κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων. Προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στην έκταση που είναι πιθανή η επιστροφή μετρητών ή μείωση στις μελλοντικές πληρωμές.

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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

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

Η λογιστική αξία της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία οικονομικής 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.

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, τα ενδιάμεσα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στο έτος που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και στην περίπτωση τελικών μερισμάτων, αυτά αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	10 - 33,33
Έπιπλα και εξοπλισμός	10 - 50
Οχήματα	10 - 15

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 ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού μειώνεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό εάν η λογιστική αξία υπερβαίνει το υπολογιζόμενο ανακτήσιμο ποσό.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή ανάλογα αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, μόνο όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του στοιχείου ενεργητικού. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων και τη λογιστική αξία του στοιχείου ενεργητικού και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Ταξινόμηση

Από την 1 Ιανουαρίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στις πιο κάτω κατηγορίες επιμέτρησης:

- Αυτά που επιμετρούνται μετέπειτα σε εύλογη αξία (είτε μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων ή μέσω των αποτελεσμάτων), και
- Αυτά που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος.

Η ταξινόμηση και η μετέπειτα επιμέτρηση των χρεωστικών χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού εξαρτάται από (i) το επιχειρηματικό μοντέλο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τη διαχείριση του σχετικού χαρτοφυλακίου χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και (ii) τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά την αρχική αναγνώριση το Συγκρότημα και η Εταιρεία μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που κατά τα άλλα πληροί τις απαιτήσεις για αποτίμηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στη εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων ή στη εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν αυτό απαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Για τα στοιχεία ενεργητικού που επιμετρούνται σε εύλογη αξία, τα κέρδη και ζημιές θα αναγνωριστούν είτε στα αποτελέσματα ή στα άλλα συνολικά εισοδήματα.

Για επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που δεν κατέχονται για εμπορία, η ταξινόμηση θα εξαρτηθεί από το κατά πόσο το Συγκρότημα και η Εταιρεία προσδιόρισαν αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση για να λογιστεί η μετοχική επένδυση σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων. Ο προσδιορισμός αυτός γίνεται ανά επένδυση.

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - Αναγνώριση και Παύση Αναγνώρισης

Όλες οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που απαιτούν παράδοση εντός του χρονικού πλαισίου που ορίζεται από τον κανονισμό ή από τη σύμβαση αγοράς ('αγορές και πωλήσεις με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης') αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι η ημερομηνία κατά την οποία το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεσμεύεται να παραδώσει ένα χρηματοοικονομικό μέσο. Όλες οι αγορές και πωλήσεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία καταστεί μέρος στις συμβατικές διατάξεις του μέσου.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού έχουν λήξει ή έχουν μεταφερθεί και το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού – Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, το Συγκρότημα και η Εταιρεία επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία και επιπλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου που δεν είναι σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος συναλλαγής των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που αναγνωρίστηκαν σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται ως έξοδο στις κερδοζημιές. Η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζεται μόνο εάν υπάρχει διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής συναλλαγής η οποία μπορεί να αποδειχθεί από άλλες παρατηρήσιμες τρέχουσες συναλλαγές στην αγορά με το ίδιο μέσο ή από μια τεχνική αποτίμησης των οποίων τα στοιχεία εισαγωγής περιλαμβάνουν μόνο στοιχεία από παρατηρήσιμες αγορές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού – Επιμέτρηση (συνέχεια)

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος εαν πληρούν και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

Αυτή η ταξινόμηση αφορά μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες, εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά και δάνεια και απαιτήσεις από συγγενικές εταιρείες των οποίων οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (ΑΠΚΤ). Αυτά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο του δανείου (ΠΕ), μείον προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ΑΠΖ).

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού- απομείωση - πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ΑΠΖ

Από την 1 Ιανουαρίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο και με την έκθεση που προκύπτει από δανειακές δεσμεύσεις και συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία επιμετρά την ΑΠΖ και αναγνωρίζει πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η αποτίμηση των ΑΠΖ αντικατοπτρίζει: (i) ένα αμερόληπτα καθορισμένο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων ποσό που καθορίζεται από την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών εκβάσεων, (ii) τη διαχρονική αξία του χρήματος και (iii) λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία αναφοράς χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια και αφορούν παρελθόντα γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το πόσο της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων στις 'καθαρές ζημιές απομείωσης σε χρηματοοικονομικά και συμβατικά στοιχεία ενεργητικού'.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης καθαρά από την πρόβλεψη για ΑΠΖ. Για δανειακές δεσμεύσεις και συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης, αναγνωρίζεται μία ξεχωριστή πρόβλεψη για ΑΠΖ ως υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται και επιμετρώνται σύμφωνα με μία από τις δύο προσεγγίσεις: τη γενική προσέγγιση ή την απλοποιημένη προσέγγιση.

Για εμπορικά εισπρακτέα περιλαμβανομένων εμπορικών εισπρακτέων που δεν περιλαμβάνουν ένα σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης και συμβατικά στοιχεία ενεργητικού και απαιτήσεις από μισθώσεις το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η οποία χρησιμοποιεί τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που πρέπει να αναγνωριστούν κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού- απομείωση - πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ΑΠΖ (συνέχεια)

Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζουν την γενική προσέγγιση - το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζουν το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς ('ΑΠΖ 12 μηνών'). Εάν το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρατηρήσουν μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο ('ΣΑΠΚ') από την αρχική αναγνώριση, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν ('ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής'). Ανατρέξτε στη Σημείωση 7, στην παράγραφο Πιστωτικού κινδύνου, για την περιγραφή του πώς το Συγκρότημα και η Εταιρεία καθορίζουν το πότε έχει συμβεί μια ΣΑΠΚ. Εάν το Συγκρότημα και η Εταιρεία καθορίσουν ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Ο ορισμός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τα πιστωτικά απομειωμένα στοιχεία ενεργητικού και ο ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων επεξηγείται στη σημείωση 7, παράγραφος Πιστωτικού κινδύνου.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού – Επαναταξινόμηση

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επαναταξινομούνται μόνο όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία τροποποιούν το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Η επαναταξινόμηση έχει μελλοντική επίδραση και ξεκινά από την πρώτη περίοδο αναφοράς ακολούθως της αλλαγής.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού – Διαγραφή

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαγράφονται, πλήρως ή εν μέρει, όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν εξαντλήσει όλες τις πρακτικές μεθόδους ανάκτησης και έχει αποφασίσει ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Η διαγραφή αντιπροσωπεύει ένα γεγονός παύσης αναγνώρισης. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία μπορούν να διαγράψουν χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες επιβολής όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία επιδιώκουν την ανάκτηση συμβατικών οφειλών, ωστόσο δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως και άλλες βραχυπρόθεσμες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι εύκολα μετατρέψιμες σε ένα γνωστό ποσό μετρητών και υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής στην αξία μείον τραπεζικά παρατραβήγματα. Στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (ΑΠΚΤ), και (ii) δεν ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για πώληση εμπορευμάτων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η είσπραξη αναμένεται σε ένα χρόνο ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος), ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον πρόνοιας για απομείωση της αξίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα (συνέχεια)

Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό της άνευ όρων αντιπαροχής εκτός και αν περιλαμβάνουν σημαντικά στοιχεία χρηματοδότησης, στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν τα εμπορικά εισπρακτέα με σκοπό να συλλέξουν τις συμβατικές ταμειακές ροές και επομένως τα επιμετρά σε μεταγενέστερο στάδιο σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα εμπορικά εισπρακτέα εναπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΑ 9 για την αποτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η οποία χρησιμοποιεί μια πρόνοια για απομείωση στην αξία όλων των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια ζωής τους. Ανατρέξτε στη Σημείωση 7 Πιστωτικός Κίνδυνος.

Τα εμπορικά εισπρακτέα διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Οι δείκτες ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία εισπραξης περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την αποτυχία ενός οφειλέτη να συμμετάσχει σε σχέδιο αποπληρωμής με την Εταιρεία και την αποτυχία να καταβάλει συμβατικές πληρωμές για περίοδο μεγαλύτερη των 180 ημερών λόγω καθυστέρησης.

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης

Οι συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης είναι συμβάσεις που απαιτούν από το Συγκρότημα και την Εταιρεία να προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για την αποζημίωση του κατόχου της εγγύησης για ζημία που προκαλείται, επειδή ένας συγκεκριμένος χρεώστης δεν καταβάλλει την πληρωμή όταν οφείλεται σύμφωνα με τους όρους του χρεωστικού τίτλου. Τέτοιες οικονομικές εγγυήσεις παρέχονται σε τράπεζες, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και άλλους για λογαριασμό πελατών για την εξασφάλιση δανείων, τραπεζικών παρατραβηγμάτων και άλλων τραπεζικών διευκολύνσεων.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία αποδεικνύεται κανονικά από το ποσό των εισπραχθέντων ποσών. Το ποσό αυτό αποσβένεται με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια ζωής της εγγύησης στα άλλα έσοδα στα αποτελέσματα.

Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, η εγγύηση αναγνωρίζεται μετέπειτα στο υψηλότερο από τα εξής:

- το ποσό της πρόβλεψης ζημίας που προσδιορίζεται σύμφωνα με το μοντέλο αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και
- το αρχικώς αναγνωρισμένο ποσό μείον, όπου ισχύει, το συνολικό ποσό εσόδων που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 15 έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων προσδιορίζεται με βάση την παρούσα αξία της διαφοράς των ταμειακών ροών μεταξύ των συμβατικών πληρωμών που απαιτούνται βάσει του χρεωστικού τίτλου και των πληρωμών που θα απαιτούνταν χωρίς την εγγύηση ή του εκτιμώμενου ποσού που θα ήταν πληρωτέο σε τρίτο μέρος για την ανάληψη των υποχρεώσεων. Όταν οι εγγυήσεις σε σχέση με δάνεια ή λοιπές υποχρεώσεις των θυγατρικών δεν παρέχονται για αποζημίωση, οι δίκαιες αξίες λογίζονται ως εισφορές και αναγνωρίζονται ως μέρος του κόστους της επένδυσης.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις - κατηγορίες αποτίμησης

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία και ταξινομούνται μετέπειτα στην κατηγορία αποσβεσμένου κόστους, εκτός από (i) χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: αυτή η ταξινόμηση ισχύει για παράγωγα, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακρατούνται για εμπορεία (π.χ βραχυπρόθεσμες θέσεις σε τίτλους), ενδεχόμενες αντιπαροχές που αναγνωρίζονται από ένα αγοραστή σε μια συνένωση επιχειρήσεων και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που καθορίζονται ως τέτοιες κατά την αρχική αναγνώριση και (ii) χρηματοοικονομικές συμβάσεις εγγύησης και δανειακές δεσμεύσεις.

Δάνεια

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Δάνεια (συνέχεια)

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε εύλογη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του δανείου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν είναι άμεσα αποδοτέα στην αγορά, η εάν, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους παραγωγής περιουσιακού στοιχείου που πληροί τα κριτήρια, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου.

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στην έκταση όπου είναι πιθανόν ότι μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η αμοιβή αναβάλλεται μέχρι την ανάληψη του δανείου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν στοιχεία ότι είναι πιθανό ένα μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί, η αμοιβή κεφαλαιοποιείται ως προπληρωμή (για υπηρεσίες ρευστότητας) και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

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

Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τα κριτήρια, που είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που υποχρεωτικά καταλαμβάνει σημαντικό χρονικό διάστημα για να ετοιμαστεί για την προτιθέμενη χρήση ή πώληση του, κεφαλαιοποιείται ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, όταν είναι πιθανόν ότι θα επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία και τα κόστη μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση, εκτός εάν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν το δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλλουν την αποπληρωμή της υποχρέωσης για τουλάχιστο δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

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

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

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει επί του παρόντος νομικά ισχυρό δικαίωμα συμφηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και υπάρχει η πρόθεση είτε διακανονισμού του καθαρού υπολοίπου, είτε είσπραξης του ποσού της απαίτησης με ταυτόχρονη εξόφληση της υποχρέωσης. Αυτό δεν συμβαίνει κατά κανόνα με κύριες συμφωνίες συμφηφισμού, και τα σχετικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού παρουσιάζονται συνολικά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον κόστη που αφορούν άμεσα την έκδοση νέων μετοχών παρουσιάζονται στα ίδια κεφάλαια ως αφαίρεση, μετά τη φορολογία, από τις εισπράξεις.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

Το υπέρ το άρτιο είναι η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που απαιτείται για την έκδοση των μετοχών και την ονομαστική αξία των μετοχών. Ο λογαριασμός αποθεματικό υπέρ το άρτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν την χρησιμοποίηση του για διανομή μερισμάτων, και υπόκειται στις διατάξεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου σχετικά με τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου.

Προβλέψεις

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

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η τρέχουσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Δαπάνες σε σχέση με τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας δεν αναγνωρίζονται προκαταβολικά. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Συγκριτικά ποσά

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

6. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότυπα και Διερμηνείες που δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή. Μερικά από αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα ακόμη. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

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

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είχαν εκδοθεί από την Διεθνή Επιτροπή Λογιστικών Προτύπων, νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία δεν ίσχυαν για την οικονομική περίοδο η οποία έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Κάποια από αυτά είχαν υιοθετηθεί από τη Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα δεν είχαν υιοθετηθεί ακόμα. Η διοίκηση αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων στο μέλλον δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

6.1. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(i) ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019):

Το νέο πρότυπο παρέχει ένα ολοκληρωμένο μοντέλο για την αναγνώριση των συμφωνιών μίσθωσης και των χειρισμών τους στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών και των εκμισθωτών και θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 17 Μισθώσεις, την Διερμηνεία 4 Προσδιορίζοντας εάν μία συμφωνία περιέχει μίσθωση, την Διερμηνεία 15 Λειτουργικές Μισθώσεις-Κίνητρα και την Διερμηνεία 27 Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν την νομική μορφή της μίσθωσης.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επέλεξε να εφαρμόσει την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο μετάβασης στο ΔΠΧΑ 16 και επομένως δεν θα αναπροσαρμόσει την συγκριτική οικονομική πληροφόρηση. Η συνολική επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου θα αναγνωρισθεί κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής η οποία για την Εταιρεία και το Συγκρότημα θα είναι η 1 Ιανουαρίου 2019.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

6.1. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. (συνέχεια)

(ii) ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019) (συνέχεια):

- Αναγνώριση μίας μίσθωσης

Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζει την μεθοδολογία «ελέγχου» για την αναγνώριση μίας μίσθωσης, διακρίνοντας έτσι μεταξύ μισθώσεων και συμβάσεων για την παροχή υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο υφίσταται ένα διακριτό περιουσιακό στοιχείο το οποίο ελέγχεται από τον αντισυμβαλλόμενο. Έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου θεωρείται ότι υφίσταται εφόσον ο αντισυμβαλλόμενος έχει το δικαίωμα να κατέχει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη και να αποφασίζει για την χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το πρότυπο παρέχει λεπτομερείς οδηγίες ώστε να μπορεί να καθορισθεί εάν αυτοί οι όροι πληρούνται.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν αναμένει ότι ο καινούργιος ορισμός της μίσθωσης θα επηρεάσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία.

- Λογιστικός χειρισμός στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή

Το ΔΠΧΑ 16 καταργεί την διάκριση μεταξύ των λειτουργικών και των χρηματοδοτικών μισθώσεων και απαιτεί στην έναρξη όλων των μισθώσεων ο μισθωτής να αναγνωρίσει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και την υποχρέωση που προκύπτει από την σύμβαση μίσθωσης για όλες τις μισθώσεις, εκτός των βραχυχρόνιων μισθώσεων (χωρίς προαίρεση αγοράς και διάρκεια μέχρι 12 μήνες) και των μισθώσεων για περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας. Το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου επιμετρείται στο κόστος μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσης, και αναπροσαρμόζεται σε κάθε επαναμέτρηση της μισθωτικής υποχρέωσης. Η μισθωτική υποχρέωση επιμετρείται στην παρούσα αξία των πληρωμών που μέχρι εκείνη την ημέρα δεν έχουν ακόμα εισπραχθεί και μεταγενέστερα αναπροσαρμόζεται λόγω τόκων, πληρωμών και τυχόν τροποποιήσεων στην μισθωτική σύμβαση. Εάν ο μισθωτής επιλέξει να μην συμμορφωθεί με τις γενικές διατάξεις όσον αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας, τότε οι αντίστοιχες πληρωμές θα αναγνωρισθούν ως έξοδο, είτε γραμμικά καθ' όλη την διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε βάσει κάποιας άλλης συστηματικής μεθόδου.

- Λογιστική αντιμετώπιση στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή

Σε αντίθεση με την λογιστική πρακτική που ισχύει για τον μισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 διατηρεί γενικά αμετάβλητο τον λογιστικό χειρισμό στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή, και συνεχίζει να απαιτεί από αυτόν να κατατάξει την μίσθωση σε λειτουργική ή χρηματοδοτική.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΑ 16 παρέχει οδηγίες για τις περιπτώσεις πωλήσεων και επαναμισθώσεων και απαιτεί εκτενείς γνωστοποιήσεις. Η εφαρμογή του καινούργιου προτύπου, πριν την ισχύ, επιτρέπεται στις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 κατά την ή πριν την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Το πρότυπο μπορεί να εφαρμοσθεί μέσω αναδρομικής εφαρμογής ή μέσω μίας τροποποιημένης αναδρομικής εφαρμογής. Εάν επιλεγεί η τελευταία, η οικονομική οντότητα δεν υποχρεούται να επαναδιατυπώσει την συγκριτική πληροφόρηση και το συνολικό αποτέλεσμα της πρώτης εφαρμογής πρέπει να παρουσιασθεί σαν διόρθωση των συσσωρευμένων αποτελεσμάτων στην αρχή της περιόδου εφαρμογής ή σε άλλο μέρος της καθαρής θέσης, ανάλογα με την περίπτωση.

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 Στοιχεία προπληρωμών και Πληρωμές Αρνητικών Αποζημιώσεων (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Οι τροποποιήσεις αφορούν αλλαγές στο πεδίο των Δικαιωμάτων Προαίρεσης Συμμετρικών Προπληρωμών.

Τροποποιήσεις στις υπάρχουσες διατάξεις του ΔΠΧΑ 9 σχετικά με τα δικαιώματα τερματισμού μέσω προπληρωμών, ώστε να επιτραπεί η επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης των Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, ακόμα και στην περίπτωση πληρωμής αρνητικών αποζημιώσεων. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, το πρόσημο του προ καταβληθέντος ποσού δεν επηρεάζει τους

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

6.1. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. (συνέχεια)

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 Στοιχεία προπληρωμών και Πληρωμές Αρνητικών Αποζημιώσεων (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019) (συνέχεια).

λογιστικούς χειρισμούς, δηλαδή ένα ποσό μπορεί επίσης να δοθεί στο συμβαλλόμενο μέρος το οποίο προέβη στην πρόωρη αποπληρωμή, αναλόγως με το ισχύον επιτόκιο την χρονική στιγμή της αποπληρωμής.

Οι τροποποιήσεις έχουν αναδρομική εφαρμογή και επίσης επιτρέπεται η εφαρμογή τους πριν την καθορισμένη ημερομηνία ισχύος.

(iii) Διερμηνεία 23 Αβεβαιότητα κατά την αναγνώριση του φόρου εισοδήματος (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Η διερμηνεία αποσαφηνίζει τα εξής:

- Κάθε οικονομική οντότητα υποχρεούται να καθορίσει κατά πόσο κάθε φορολογικός χειρισμός θα πρέπει να αξιολογείται ανεξάρτητα ή σε συνδυασμό με άλλους. Η απόφαση πρέπει να βασίζεται στο ποια προσέγγιση μπορεί να προβλέψει με μεγαλύτερη ασφάλεια την έκβαση της εν λόγω αβεβαιότητας.
- Κάθε οικονομική οντότητα πρέπει να θεωρεί ως δεδομένο ότι η φορολογική αρχή έχει το δικαίωμα να ελέγξει και θα ελέγξει όλα τα αναφερόμενα ποσά έχοντας πλήρη γνώση όλων των απαιτούμενων στοιχείων και πληροφοριών.
- Κάθε οικονομική οντότητα πρέπει να εξετάσει κατά πόσο είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχτεί τους εν λόγω φορολογικούς χειρισμούς καθένα χωριστά ή στο σύνολό τους.
- Εάν μία οικονομική οντότητα καταλήξει στο συμπέρασμα ότι είναι πιθανόν ένας φορολογικός χειρισμός να γίνει αποδεκτός, τότε η οικονομική οντότητα θα πρέπει να καθορίσει το φορολογικό κέρδος (ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις φορολογικές ζημιές ή απαλλαγές και τους φορολογικούς συντελεστές σύμφωνα με τον φορολογικό χειρισμό που συμπεριέλαβε στην φορολογική της δήλωση.
- Εάν η οικονομική οντότητα καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν είναι πιθανόν ο φορολογικός χειρισμός να γίνει αποδεκτός, τότε θα πρέπει να εκτιμήσει ποιο είναι το πιθανότερο ποσό που θα μπορούσε να προκύψει από τον λογιστικό χειρισμό ή την αναμενόμενη αξία του εν λόγω χειρισμού. Η απόφαση πρέπει να βασίζεται στο ποια προσέγγιση μπορεί να προβλέψει με μεγαλύτερη ασφάλεια την έκβαση της εν λόγω αβεβαιότητας.
- Κάθε οικονομική οντότητα πρέπει να επανεξετάσει τις αποφάσεις της και τις εκτιμήσεις της εάν τα γεγονότα ή οι συνθήκες αλλάξουν.

Οι εν λόγω διατάξεις εφαρμόζονται με την αναγνώριση της τυχόν αρχικής συνολικής διορθωτικής εγγραφής στα συσσωρευμένα αποτελέσματα της οικονομικής οντότητας ή σε κάποιο άλλο στοιχείο της καθαρής θέσης, στην αρχή της περιόδου της πρώτης εφαρμογής, χωρίς προσαρμογή της συγκριτικής πληροφόρησης. Η πλήρης αναδρομική εφαρμογή των τροποποιήσεων επιτρέπεται, μόνο, χωρίς την χρήση της εκ των υστέρων πληροφόρησης.

(iv) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 Μακροχρόνιες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Οι τροποποιήσεις είναι οι εξής: Προστέθηκε η παράγραφος 14Α για να διευκρινίσει ότι μία οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 σε μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες οι οποίες αποτελούν μέρος της εν λόγω επένδυσης και για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Η παράγραφος 41 διαγράφηκε διότι δημιουργούσε σύγχυση όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των μακροχρόνιων συμμετοχών.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

6.1. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. (συνέχεια)

(v) Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ Κύκλος 2015-2017 (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019):

Οι ετήσιες βελτιώσεις περιλαμβάνουν τροποποιήσεις σε διάφορα πρότυπα και συνοψίζονται ως ακολούθως:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Από Κοινού Συμφωνίες:** Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μία οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο μίας επιχείρησης η οποία είναι μία από κοινού δραστηριότητα, πρέπει να επαναμετρήσει την τυχόν προϋπάρχουσα συμμετοχή της σε αυτήν την επιχείρηση. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μία οικονομική οντότητα αποκτά κοινό έλεγχο μίας επιχείρησης η οποία είναι μία από κοινού δραστηριότητα, η οικονομική οντότητα δεν χρειάζεται να επαναμετρήσει την τυχόν προϋπάρχουσα συμμετοχή της σε αυτήν την επιχείρηση.
- **ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος:** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από διανομή μερισμάτων πρέπει να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ασχέτως με το πώς προκύπτει ο φόρος.
- **ΔΛΠ 23 Κόστος Δανεισμού:** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι, οποιοδήποτε άμεσο κόστος δανεισμού που παραμένει σε εκκρεμότητα, παρόλο που το σχετικό περιουσιακό στοιχείο έχει ολοκληρωθεί για την προβλεπόμενη χρήση του ή την μετέπειτα πώλησή του, ακολούθως περιλαμβάνεται στο σύνολο του γενικού δανεισμού για τον υπολογισμό του ποσοστού κεφαλαιοποίησης από τον γενικό δανεισμό.

(vi) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19, Τροποποιήσεις, Περικοπές ή Διακανονισμοί (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Οι τροποποιήσεις είναι οι εξής:

- Σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών είναι πλέον υποχρεωτικό το τρέχον κόστος απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την τρέχουσα οικονομική περίοδο, μετά την επαναμέτρηση να προσδιορίζονται με βάση τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την επαναμέτρηση.
- Επίσης έχουν συμπεριληφθεί τροποποιήσεις για να διευκρινίσουν τις επιπτώσεις των ανωτέρω στο όριο αναγνώρισης τυχόν περιουσιακού στοιχείου όπως αυτό προκύπτει βάση της παραγράφου 58 β) του προτύπου.

Η οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις τροποποιήσεις σε τροποποιήσεις, περικοπές και διακανονισμούς που προκύπτουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Επιτρέπεται η εφαρμογή των τροποποιήσεων πριν την καθορισμένη ημερομηνία ισχύος, εφόσον αυτή γνωστοποιηθεί.

6.2 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν οδηγίες στις οικονομικές οντότητες για να προσδιορίσουν κατά πόσο μία εξαγορά πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Ο τροποποιημένος ορισμός δίνει έμφαση στο γεγονός ότι το παραγόμενο αποτέλεσμα μίας επιχείρησης είναι να παρέχει υπηρεσίες και προϊόντα σε πελάτες. Η τροποποίηση παρέχει και περαιτέρω οδηγίες εαυτού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για αποκτήσεις επιχειρήσεων που λαμβάνουν χώρα μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, παρόλα αυτά επιτρέπεται η εφαρμογή τους πριν την καθορισμένη ημερομηνία ισχύος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

6.2 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8, όσον αφορά τον ορισμό του «Ουσιώδους» (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς αυτό θα πρέπει να εφαρμόζεται συμπεριλαμβάνοντας τον στους γενικούς ορισμούς των εν λόγω προτύπων. Επίσης οι διευκρινίσεις που αφορούν τον εν λόγω ορισμό έχουν βελτιωθεί περαιτέρω. Τέλος οι διευκρινίσεις εξασφαλίζουν ότι ο εν λόγω ορισμός θα εφαρμόζεται σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η εφαρμογή της τροποποίησης επιτρέπεται πριν την καθορισμένη ημερομηνία ισχύος.

(iii) ΔΠΧΑ 17 *Ασφαλιστήρια Συμβόλαια* (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021).

Το νέο πρότυπο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 και θέτει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Ο σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι η οικονομική οντότητα θα παρέχει την πρέπουσα πληροφόρηση η οποία θα απεικονίζει πιστά τα εν λόγω συμβόλαια. Η εν λόγω πληροφόρηση είναι η βάση για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων ώστε να μπορέσουν να εκτιμήσουν την επίδραση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων στην χρηματοοικονομική θέση, στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων καθώς και στις ταμειακές ροές της εν λόγω οικονομικής οντότητας.

Η ισχύς του προτύπου είναι αναδρομική εκτός εάν αυτό θεωρηθεί μη πρακτικό, οπότε σε αυτή την περίπτωση οι οικονομικές οντότητες έχουν την επιλογή να χρησιμοποιήσουν είτε την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο ή την μέθοδο της εύλογης αξίας. Επιτρέπεται η εφαρμογή του προτύπου πριν την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής με την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα θα έχει εφαρμόσει επίσης το ΔΠΧΑ 15 *Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες* και το ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα*.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

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

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

31 Δεκεμβρίου 2018

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα €	Δάνεια και εισπρακτέα €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 23)	20.944	17.771
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	607.920	650.388
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 25)	2.151	45
	631.015	668.204

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις €	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις €
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	2.194.525	2.145.279
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 27)	37.362	2.531
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27)	18.292	-
Προβλέψεις (Σημ. 28)	1.161.178	1.161.178
	3.411.357	3.308.988

31 Δεκεμβρίου 2017

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα €	Δάνεια και εισπρακτέα €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 23)	41.216	39.918
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	607.920	752.527
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 25)	-	-
	649.136	792.445

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις €	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις €
Δανεισμός (Σημ. 26)	2.075.932	2.012.288
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 27)	5.890	2.552
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27)	18.292	-
Προβλέψεις (Σημ. 28)	1.135.000	1.135.000
	3.235.114	3.149.840

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου, λειτουργικό κίνδυνο, κίνδυνο συμμόρφωσης, νομικό κίνδυνο και άλλους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχουν και τις γενικές δραστηριότητές τους.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

(i) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, λόγω αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με τις τραπεζικές υπεραναλήψεις, το δανεισμό, τις προβλέψεις και τα υπόλοιπα σε συγγενικά μέρη. Ο δανεισμός, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις και οι προβλέψεις που εκδόθηκαν σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	-	-	55.949	123.088
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(7.386)	(2.098)	-	-
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικές περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(2.937.139)	(2.823.834)	(2.895.279)	(2.762.288)
	(2.944.525)	(2.825.932)	(2.839.330)	(2.639.200)

Ανάλυση ευαισθησίας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2017: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €29.371 (2017: €28.238) ψηλότερη/ χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/ χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2017: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €28.953 (2017: €27.623) ψηλότερη/χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(ii) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη χρονολογική κατάσταση των εισπρακτέων.

• Διαχείριση κινδύνων

Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη και του χρηματοπιστωτικού ιδρυμάτος, λαμβάνοντας υπόψη την ανεξάρτητη πιστοληπτική αξιολόγηση του, την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Ξεχωριστά πιστωτικά όρια και πιστωτικοί όροι ορίζονται με βάση την πιστωτική ποιότητα του σύμφωνα με όρια που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρήση των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συνεχή βάση.

• Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία διαθέτει τα ακόλουθα είδη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς:

- Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα
- Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών
- Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

Εμπορικά εισπρακτέα και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί ένα επίδομα αναμενόμενης ζημιάς καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για όλα τα εμπορικά εισπρακτέα, τα εισπρακτέα από μισθώσεις και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία.

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, τα εμπορικά εισπρακτέα και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία έχουν ομαδοποιηθεί με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου και τις ημέρες καθυστέρησης. Η Εταιρεία ορίζει τον κίνδυνο αθέτησης μετά την αρχική αναγνώριση ως το αργότερο 90 ημέρες αφού ένα χρηματοοικονομικό μέσο εμφανίσει καθυστέρηση. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν μη πραγματοποιηθείσες εργασίες που δεν έχουν εκτελεστεί και έχουν ουσιαστικά τα ίδια χαρακτηριστικά κινδύνου με τους ίδιους τύπους συμβάσεων. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα αναμενόμενα ποσοστά ζημιάς για εμπορικά εισπρακτέα είναι μια δίκαιη προσέγγιση των ποσοστών ζημιάς για τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία.

Τα αναμενόμενα ποσοστά ζημιάς βασίζονται στα προφίλ πληρωμών των πωλήσεων για την περίοδο 36 μηνών πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2018 ή την 1 Ιανουαρίου 2018 αντίστοιχα και στις αντίστοιχες ιστορικές ζημιές που σημειώθηκαν κατά την περίοδο αυτή. Τα ιστορικά ποσοστά ζημιών προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες για τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα των πελατών να διακανονίζουν τα εισπρακτέα.

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά, λόγω του ότι αφορούν ποσά εισπρακτέα από ένα μακροχρόνιο πελάτη που τυγχάνει να είναι ένα αξιόπιστο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Επίσης από την εμπειρία προηγούμενων χρόνων ο συγκεκριμένος πελάτης ήταν πάντα συνεπής στις υποχρεώσεις του και αποπλήρωνε τα οφειλόμενα ποσά εντός ενός ή δύο μηνών, χωρίς να προκύψουν οποιεσδήποτε πιστωτικές ζημιές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Προηγούμενη λογιστική πολιτική για απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων

Κατά το προηγούμενο έτος, η απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων εκτιμόταν με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39. Μία πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών εισπρακτέων δημιουργόταν όταν υπήρχαν αντικειμενικά στοιχεία ότι η Εταιρεία δεν θα είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με βάση τους αρχικούς όρους των εισπρακτέων. Σημαντικές οικονομικές δυσχέρειες του οφειλέτη, πιθανότητα ότι ο οφειλέτης θα εισέλθει σε πτώχευση ή παραβατικότητα στις πληρωμές (περισσότερες από 120 μέρες καθυστέρηση) θεωρούνταν δείκτες ότι η απαίτηση από εμπορικούς πελάτες έχει υποστεί απομείωση. Το ποσό της πρόβλεψης ήταν η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού, που είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για μετρητά στην τράπεζα, η Εταιρεία εφαρμόζει 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 αναγνωρίζει αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε Στάδιο 1.

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, λόγω του ότι τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών κατέχονται σε τρεχούμενους λογαριασμούς στους οποίους η Εταιρεία έχει πρόσβαση ανά πάσα στιγμή. Ως εκ τούτου η πιθανότητα αθέτησης του κάθε χρηματοπιστωτικού ιδρύματος θεωρείται ασήμαντη.

Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

Για τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες, το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εισπρακτέα ποσά από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3. Ως εκ τούτου, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνοοικοδομικές εργασίες. Ποσό ύψους €50.000 αναγνωρίστηκε ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές του εισπρακτέου ποσού στις συσσωρευμένες ζημιές την 1 Ιανουαρίου 2018. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ποσό ύψους €35.000 αναγνωρίστηκε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 24).

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εισπρακτέα ποσά σε πρώτη ζήτηση από τη θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited και την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ, λόγω του ότι το πραγματικό επιτόκιο είναι 0% και η Εταιρεία εκτιμά πως η θυγατρική και η συνδεδεμένη εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους μέσα στα επόμενα χρόνια.

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εταιρικές εγγυήσεις που δόθηκαν σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ως εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας και των συγγενικών της εταιρειών, λόγω του ότι οι τραπεζικές διευκολύνσεις που δόθηκαν στις συγγενικές εταιρείες είναι επαρκώς εξασφαλισμένες με υποθήκες σε ακίνητη ιδιοκτησία και άλλες εξασφαλίσεις, και δεν αναμένεται ότι θα προκύψουν οποιαδήποτε ζημιές από τις εταιρικές εγγυήσεις που δοθήκαν.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης (συνέχεια)

- Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Εισπρακτέα ποσά				
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση:				
Ομάδα 1	20.944	41.216	17.771	39.918
Ομάδα 2	607.920	607.920	650.388	752.527
Ομάδα 3	269.649	269.649	269.649	269.649
Συνολικά εισπρακτέα ποσά	898.513	918.785	937.808	1.062.094
Μετρητά στην τράπεζα				
Χωρίς αξιολόγηση	2.151	-	45	-
	2.151	-	45	-

Ομάδα 1 – υφιστάμενοι πελάτες (περισσότερο από 6 μήνες) χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 2 – εταιρείες εντός του συγκροτήματος και συγγενείς εταιρείες με μερικές αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 3 – συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης (“εταιρικές εγγυήσεις”) (Σημ. 31(vii))

Τα εισπρακτέα ποσά που έχουν κατηγοριοποιηθεί στην Ομάδα 1 αφορούν ποσά που ταξινομήθηκαν στο Στάδιο 1 με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

Τα εισπρακτέα ποσά που έχουν κατηγοριοποιηθεί στην Ομάδα 2 αφορούν κυρίως, ποσά που ταξινομήθηκαν στο Στάδιο 3 με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9, και για τα οποία καταχωρήθηκαν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €85.000 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (Σημ. 24). Δεν έχουν καταχωρηθεί οποιοσδήποτε πιστωτικές ζημιές για το Συγκρότημα.

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας διαχειρίζεται τους κινδύνους με συνεχή παρακολούθηση της σχέσης μεταξύ βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει την ταμειακή ροή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομείνουσα περίοδο κατά την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Η πρόνοια για νομικές απαιτήσεις θεωρήθηκε ως χρηματοοικονομική υποχρέωση επειδή η αρχική αγωγή εκδικάστηκε εναντίον της Εταιρείας και η Εταιρεία έχει υποχρέωση να πληρώσει το εν λόγω ποσό.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ
31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	55.654	55.654	55.654	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.237.139	1.237.139	1.237.139	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	957.386	1.010.904	7.386	840.660	6.438	156.420	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.161.178	1.161.178	-	1.161.178	-	-	-
	3.411.357	3.464.875	1.300.179	2.001.838	6.438	156.420	-

31 Δεκεμβρίου 2017

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	24.182	24.182	24.182	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.273.834	1.273.834	1.273.834	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	802.098	869.762	2.098	33.832	833.832	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.135.000	1.135.000	-	1.135.000	-	-	-
	3.235.114	3.302.778	1.300.114	1.168.832	833.832	-	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	2.531	2.531	2.531	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.195.279	1.195.279	1.195.279	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	950.000	1.003.518	-	840.660	6.438	156.420	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.161.178	1.161.178	-	1.161.178	-	-	-
	3.308.988	3.362.506	1.197.810	2.001.838	6.438	156.420	-

31 Δεκεμβρίου 2017

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 Μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	2.552	2.552	2.552	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.212.288	1.212.288	1.212.288	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	800.000	867.664	-	33.832	833.832	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.135.000	1.135.000	-	1.135.000	-	-	-
	3.149.840	3.217.504	1.214.840	1.168.832	833.832	-	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας όταν διαχειρίζονται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και να διατηρήσουν την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσουν το κόστος κεφαλαίου. Η στρατηγική του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρέμεινε η ίδια με το προηγούμενο έτος.

Η κεφαλαιουχική δομή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελείται από καθαρό δανεισμό (τραπεζικές υπεραναλήψεις και δανεισμό από συγγενικά μέρη όπως αναλύονται στην Σημ. 25 και Σημ. 26) και ίδια κεφάλαια (μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο, αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου, συσσωρευμένα κέρδη και συμφέρον μειοψηφίας όπως αναλύονται στην Σημ. 29).

Με σκοπό να διατηρήσουν ή να μεταβάλουν την κεφαλαιουχική τους δομή, η Εταιρεία και οι θυγατρικές της μπορεί να μεταβάλουν το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσουν νέες μετοχές ή να πωλήσουν περιουσιακά στοιχεία για να μειώσουν το δανεισμό τους.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως ο καθαρός δανεισμός διαιρούμενος με το συνολικό κεφάλαιο. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο δανεισμού (περιλαμβανομένου βραχυπρόθεσμου και μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού) όπως παρουσιάζεται στον ισολογισμό) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως 'ίδια κεφάλαια' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό, προσθέτοντας τον καθαρό δανεισμό.

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 ήταν ως εξής:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018 €	2017 €
Δανεισμός (Σημ. 26)	957.386	802.098
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	1.237.139	1.273.834
	<u>2.194.525</u>	<u>2.075.932</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 25)	(2.151)	-
Καθαρός δανεισμός	<u>2.192.374</u>	<u>2.075.932</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>8.884.563</u>	<u>9.394.541</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>11.076.937</u>	<u>11.470.473</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>19,79%</u>	<u>18,10%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2018 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης του δανεισμού από μετόχους κατά τη διάρκεια του έτους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018 €	2017 €
Δανεισμός (Σημ. 26)	950.000	800.000
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 26)	1.195.279	1.212.288
	<u>2.145.279</u>	<u>2.012.288</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 25)	(45)	-
Καθαρός δανεισμός	<u>2.145.234</u>	<u>2.012.288</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>2.323.639</u>	<u>2.617.625</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>4.468.873</u>	<u>4.629.913</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>48%</u>	<u>43,46%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για την Εταιρεία κατά το 2018 οφείλεται στην αύξηση του δανεισμού από μετόχους κατά τη διάρκεια του έτους.

(v) Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που απορρέει από αδυναμία των συστημάτων τεχνολογίας και ελέγχων της Εταιρείας καθώς και ο κίνδυνος που προέρχεται από ανθρώπινο λάθος και φυσικές καταστροφές. Τα συστήματα της Εταιρείας ελέγχονται, συντηρούνται και αναβαθμίζονται επί συνεχούς βάσεως.

(vi) 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 μέσω της εποπτείας που ασκείται από το Λειτουργό Συμμόρφωσης, αλλά και μέσω άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

(vii) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, διακοπής των λειτουργιών της Εταιρείας 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 το Συγκρότημα και η Εταιρεία για να εκτελέσουν τις εργασίες τους.

(viii) Άλλοι κίνδυνοι

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

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

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

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 των εισαγόμενων στοιχείων στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας:

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών (συνέχεια)

Τα εισαγόμενα στοιχεία 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.

Τα εισαγόμενα στοιχεία 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.

Τα εισαγόμενα στοιχεία 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κάνουν υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

• Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ) απαιτεί από τη διοίκηση 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 της Εταιρείας είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 24.

• Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 2 για να αποφασίσουν πότε τα αποθέματα χρήζουν αναγνώρισης στο ιστορικό κόστος κτήσης ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται από προσοντούχο ανεξάρτητο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Η οικονομική κατάσταση στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός αγοραπωλησιών, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη.

Για τις εκτιμήσεις του στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

- *Εύλογη αξία ακινήτων για επένδυση που κατέχονται από την συνδεδεμένη εταιρεία*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία υπολογίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η κυριότερη δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η λογιστική αρχή της συνδεδεμένης εταιρείας σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από προσοντούχο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Η αβεβαιότητα που επικρατεί αναφορικά με τις οικονομικές εξελίξεις στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός πρόσφατων αγοραπωλησιών, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων πολύ δύσκολη. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η συνδεδεμένη εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες για τα εύλογα ποσά και τις εκτιμήσεις περιγράφονται στη σημείωση 21 των οικονομικών καταστάσεων.

(iii) Κρίσεις

- *Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα*

Η εκτίμηση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας παρουσιάζεται στη σημείωση 5.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηριακής περιουσίας		Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες		Μη κατανεμημένα		Συνολικά	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	208.519	226.397	-	-	944.196	184.965	-	-	1.152.715	411.362
Από συγγενικές εταιρείες	20.000	20.000	-	-	-	-	-	-	20.000	20.000
	228.519	246.397	-	-	944.196	184.965	-	-	1.172.715	431.362
Μικτό κέρδος										
Λειτουργικά και άλλα έξοδα	94.091	76.000	-	-	87.452	34.886	-	-	181.543	110.886
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις	(180.708)	(165.511)	(3.235)	(2.633)	(63.875)	(39.444)	(15.592)	(15.088)	(263.410)	(222.676)
Άλλα έξοδα	-	-	-	(1.135.000)	-	-	-	-	-	(1.135.000)
			10.210	10.213	-	22.702	5.924	-	16.134	32.915
(Ζημιά)/κέρδος από εργασίες										
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(86.617)	(89.511)	6.975	(1.127.420)	23.577	18.144	(9.668)	(15.088)	(65.733)	(1.213.875)
Μερίδιο (ζημιά)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	-	-	(123.569)	(84.029)	(757)	(10.667)	-	-	(124.326)	(94.696)
(Χρέωση)/πίστωση φορολογίας	-	-	(319.919)	76.821	-	-	-	-	(319.919)	76.821
Καθαρή ζημιά										
	(86.617)	(89.511)	(436.513)	(1.134.628)	22.820	7.477	(9.668)	(15.088)	(509.978)	(1.231.750)
Άλλες πληροφορίες										
Περιουσιακά στοιχεία που καταμένονται ανά τομέα	-	-	1.004.920	1.034.345	41.911	22.673	-	-	1.046.831	1.057.018
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	10.534.678	10.854.597	-	-	-	-	10.534.678	10.854.597
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	-	-	607.920	607.920	-	-	-	-	607.920	607.920
Μη κατανεμημένο ενεργητικό	-	-	-	-	-	-	148.349	152.826	148.349	152.826
Συνολικά ενοπονημένα περιουσιακά στοιχεία										
Υποχρεώσεις που καταμένονται ανά τομέα	-	-	3.408.697	3.202.461	44.518	25.359	-	-	3.453.215	3.227.820
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σύνολο ενοπονημένων υποχρεώσεων										
Μη κατανεμημένα κεφαλαιουχικά έξοδα (Σημ. 19)										
Μη κατανεμημένες αποσβέσεις (Σημ. 19)										

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών και άλλων υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας, ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας και τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες. Δεν υπήρχαν αλλαγές στους τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος κατά το 2018 και 2017. Οι δραστηριότητες αυτές διεξάγονται στην Κύπρο. Συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές.

Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας και η ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας αντιπροσωπεύουν δραστηριότητα της Εταιρείας και οι τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες της θυγατρικής εταιρείας, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ. Η πρόβλεψη (Σημ. 28) σε σχέση με τη δικαστική απόφαση περιλαμβάνεται στον τομέα ανάπτυξης γης και κτηματικής περιουσίας.

Ανώτερο λειτουργικό σώμα για τη λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας που συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στις συνεδριάσεις του το Διοικητικό Συμβούλιο μελετά τις οικονομικές πληροφορίες που ετοιμάζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και αποτελούνται από την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, την κατάσταση οικονομικής θέσης και ανάλυση των εργασιών της Εταιρείας.

10. Εισόδημα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	2018 €	2017 €
Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες (1)	944.196	184.965
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	208.519	226.397
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 31 (i))	20.000	20.000
	<u>1.172.715</u>	<u>431.362</u>
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2018 €	2017 €
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	208.519	226.397
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 31 (i))	20.000	20.000
	<u>228.519</u>	<u>246.397</u>

(1) Η σημαντική αύξηση στα εισοδήματα από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες οφείλεται κυρίως στην υπογραφή συμβολαίων μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ και μιας τράπεζας για την παροχή τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών κατά το έτος 2018.

(2) Υπηρεσίες αξίας €μηδέν (2017: €950) που αφορούν κυρίως εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας έχουν παραχωρηθεί σε συγγενικά μέρη (Σημ. 31(i)) από την Εταιρεία.

(3) Δεν υπήρξαν πωλήσεις από ανάπτυξη κτηματικής περιουσίας κατά το 2018 και 2017

11. Άλλα έσοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία (1)	-	-	-	11.920
Παροχή διοικητικών υπηρεσιών στον μέτοχο (2)	10.000	10.000	10.000	10.000
Έσοδα από πώληση στοιχείων πάγιου ενεργητικού (Σημ. 31(ii))	-	2.600	-	-
Μη-αναλωθείσες κρατήσεις και προβλέψεις	-	20.102	-	-
Άλλα έσοδα	6.134	213	210	213
	<u>16.134</u>	<u>32.915</u>	<u>10.210</u>	<u>22.133</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

11. Άλλα έσοδα (συνέχεια)

(1) Μέρισμα ύψους €11.920 αντιστοιχούσε στην Εταιρεία από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ κατά τη διάρκεια του έτους 2017. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, το σύνολο του διανεμηθέντος μερίσματος παρέμεινε εισπρακτέο (Σημ. 31(ii)). Κατά τη διάρκεια του έτους 2018, δεν διανεμήθηκε μέρισμα στην Εταιρεία από την συνδεδεμένη εταιρεία.

(2) Υπηρεσίες διοίκησης αξίας €10.000 (2017: €10.000) έχουν παραχωρηθεί στον μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, από την Εταιρεία (Σημ. 31(ii)).

12. Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις (Σημ. 28)	-	1.135.000	-	1.135.000
Ζημιά απομείωσης εισπρακτέων ποσών (Σημ. 24)	-	-	35.000	-
	-	1.135.000	35.000	1.135.000

13. Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Δικαιώματα Διοικητικών Συμβούλων (Σημ. 31(iii))	4.633	3.633	4.633	3.633
Αμοιβή ελεγκτών	29.500	17.800	24.850	15.000
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	10.000	-	10.000	-
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	3.800	1.750	1.550	700
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 19)	15.592	15.088	15.904	15.088
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	140.703	127.221	84.285	94.164
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο: Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	4.700	5.410	4.700	5.410
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	52.532	49.235	48.740	44.065
	262.960	221.637	196.162	179.560

Κόστος πωλήσεων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	122.299	153.073	122.299	153.073
Άλλα έξοδα πωλήσεων	868.873	167.403	12.129	17.324
	991.172	320.476	134.428	170.397

Έξοδα πωλήσεων και προώθησης

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	450	1.039	450	1.039
	450	1.039	450	1.039

Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας

	1.254.582	543.152	331.040	350.996
--	------------------	----------------	----------------	----------------

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

14. Κόστος προσωπικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Μισθοί	220.691	234.872	173.495	207.311
Κοινωνικές ασφαλίσσεις και άλλες εισφορές	21.771	23.407	17.065	20.598
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας	20.540	22.015	16.024	19.328
	263.002	280.294	206.584	247.237

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει την αμοιβή του Γενικού Διευθυντή/ Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €107.733 (2017: €107.693) (Σημ. 31(iii)).

Κατά την διάρκεια του έτους το Συγκρότημα απασχολούσε κατά μέσο όρο 6 άτομα (2017: 7 άτομα), συμπεριλαμβανομένου του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου της Εταιρείας, και η Εταιρεία 5 άτομα (2017: 6 άτομα). Κατά την διάρκεια του έτους, δύο άτομα αποχώρησαν από την Εταιρεία.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία διατηρεί προς όφελος των μονίμων υπαλλήλων, σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, το Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, που χρηματοδοτείται ξεχωριστά και υποβάλλει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις.

15. Χρηματοδοτικά έσοδα / (έξοδα)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Πιστωτικοί τόκοι:				
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 31(ii))	-	-	3.602	308
	-	-	3.602	308
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια (Σημ. 26)	-	(13.220)	-	(13.220)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	(57.492)	(58.713)	(54.601)	(45.297)
Υπόλοιπα συγγενικών εταιρειών (Σημ. 31(iv))	-	-	-	(6.901)
Δανεισμός από μετόχους (Σημ. 31(v))	(35.226)	(19.207)	(34.937)	(19.109)
Νομικές υποθέσεις (Σημ. 28)	(26.178)	-	(26.178)	-
Άλλες τραπεζικές υποχρεώσεις	(2.720)	(3.028)	(1.851)	(2.632)
Άλλα έξοδα δανείων	(2.710)	(528)	(2.710)	(528)
	(124.326)	(94.696)	(120.277)	(87.687)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	(124.326)	(94.696)	(116.675)	(87.379)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

16. Φορολογία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	-	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – χρέωση έτους	-	-	-	-
Χρέωση φορολογίας	-	-	-	-

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Ζημιά πριν τη φορολογία	(509.978)	(1.231.750)	(243.986)	(1.304.845)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας, ύψους 12,5%	(63.747)	(153.969)	(30.498)	(163.106)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	10.957	145.209	15.620	145.081
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(1.534)	(559)	(1.337)	(1.490)
Φορολογική επίδραση μεριδίου ζημιάς/(κέρδους) από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκειται σε φορολογία	39.990	(9.602)	-	-
Φορολογική επίδραση ζημιών σε μεταφορά	14.334	18.921	16.215	19.515
Χρέωση φορολογίας	-	-	-	-

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της είναι 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.

Το Συγκρότημα, το οποίο απαρτίζεται από την Εταιρεία και τις Κυπριακές θυγατρικές εταιρείες της, δικαιούται να μεταφέρει φορολογικές ζημιές μεταξύ των Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος, 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.

Κέρδη από τη διάθεση αξιόγραφων που εμπíπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο.

Ο Έφορος Φορολογίας έχει ελέγξει τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας μέχρι το έτος 2014, καθώς επίσης και των θυγατρικών εταιρειών του Συγκροτήματος, Sunholdings Properties Company Limited και Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ μέχρι τα έτη 2007 και 2014 αντίστοιχα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17. Ζημιά ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Ζημιά ανά μετοχή – βασική και κατανεμημένη				
Ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	(506.476)	(1.228.657)	(243.986)	(1.304.845)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 29)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	(10,54)	(25,57)	(5,08)	(27,16)

Η βασική ζημιά ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας τη ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

Κατά το έτος 2018 και 2017 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν δικαιώματα απόκτησης μετοχών και συνεπώς η κατανεμημένη ζημιά ανά μετοχή, ισοδυναμεί με τη ζημιά ανά μετοχή.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Καθαρό ενεργητικό – βασική και κατανεμημένη				
Καθαρό ενεργητικό για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	8.825.818	9.332.294	2.323.639	2.617.625
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 29)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
Καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή (€)	1,84	1,94	0,48	0,54

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

18. Μερίσματα

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31 Ιανουαρίου 2019 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 30 Ιανουαρίου 2018 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	225.168	95.988	215.403	105.665	642.224
Προσθήκες	-	2.466	2.500	38.500	43.466
Πωλήσεις	-	-	-	(51.159)	(51.159)
Διαγραφές	-	(50.536)	(21.171)	(13.499)	(85.206)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017/ 1 Ιανουαρίου 2018	225.168	47.918	196.732	79.507	549.325
Προσθήκες	-	3.008	2.183	-	5.191
Διαγραφές	-	(1.775)	(2.666)	-	(4.441)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	225.168	49.151	196.249	79.507	550.075
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	104.803	92.731	214.577	105.665	517.776
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.671	777	5.775	15.088
Πωλήσεις	-	-	-	(51.159)	(51.159)
Διαγραφές	-	(50.536)	(21.171)	(13.499)	(85.206)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017/ 1 Ιανουαρίου 2018	110.668	44.866	194.183	46.782	396.499
Επιβάρυνση για το έτος	5.553	3.058	1.206	5.775	15.592
Διαγραφές	-	(1.775)	(2.666)	-	(4.441)
Αναπροσαρμογές	(5.924)	-	-	-	(5.924)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	110.297	46.149	192.723	52.557	401.726
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	114.871	3.002	3.526	26.950	148.349
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017	114.500	3.052	2.549	32.725	152.826

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	232.122	16.803	52.515	16.962	318.402
Προσθήκες	-	2.466	2.500	38.500	43.466
Διαγραφές	-	(86)	(13.225)	-	(13.311)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017/ 1 Ιανουαρίου 2018	232.122	19.183	41.790	55.462	348.557
Προσθήκες	-	3.008	2.183	-	5.191
Διαγραφές	-	-	(2.666)	-	(2.666)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	232.122	22.191	41.307	55.462	351.082
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	101.362	13.546	51.689	16.962	183.559
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.671	777	5.775	15.088
Διαγραφές	-	(86)	(13.225)	-	(13.311)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017/ 1 Ιανουαρίου 2018	107.227	16.131	39.241	22.737	185.336
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	3.058	1.206	5.775	15.904
Διαγραφές	-	-	(2.666)	-	(2.666)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	113.092	19.189	37.781	28.512	198.574
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	119.030	3.002	3.526	26.950	152.508
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017	124.895	3.052	2.549	32.725	163.221

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελούνται από τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται το Συγκρότημα και η Εταιρεία στην επαρχία Λευκωσίας, τα οποία κατέχει η Ιθύνουσα Εταιρεία.

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιοσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2018 βάσει εκτίμησης που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους.

Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση ακινήτων στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και 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).

Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί σε €450.000 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 (2017: €450.000). Η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανήλθε σε €119.030, επομένως δεν προκύπτει οποιαδήποτε απομείωση στην αξία της γης και των κτιρίων.

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε τις τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Η εκτίμηση εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκε στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία του εκτιμητή λόγω του μικρού αριθμού πωλήσεων παρομοίων ακινήτων στην Λευκωσία.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

Κατά την διάρκεια του προηγούμενου έτους, αυτοκίνητο καθαρής λογιστικής αξίας €μην πωλήθηκε στον Γενικό Διευθυντή προς €2.600. Κέρδος ύψους €2.600 αναγνωρίστηκε στα άλλα έσοδα του Συγκροτήματος (Σημ. 11).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, η είσπραξη από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων προκύπτει ως ακολούθως:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018	2017
	€	€
Καθαρή λογιστική αξία	-	-
Κέρδη από πώληση πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 11)	-	2.600
Είσπραξη από πώληση πάγιων περιουσιακών στοιχείων	-	2.600

Η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε την διαγραφή εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων με αρχικό κόστος €4.441 (2017: €85.206) για το Συγκρότημα και €2.666 (2017: €13.311) για την Εταιρεία, τα οποία έχουν αποσβεσθεί πλήρως και δεν χρησιμοποιούνται.

Τα ακίνητα που κατέχει το Συγκρότημα και η Εταιρεία στην περιοχή Έγκωμη, Λευκωσία, παραμένουν υποθηκευμένα για το ποσό των €450.000 πλέον τόκους ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 26).

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει εκχωρήσει την ασφάλεια επί του κτιρίου ύψους €322.516 ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 26).

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	2018	2017
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	€	€
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.130	35.130
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	35.130	35.130
Συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.045	35.045
Απομείωση για το έτος	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	35.045	35.045
Καθαρή λογιστική αξία		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	85	85

Η επένδυση της Εταιρείας στην θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ έχει απομειωθεί πλήρως σε προηγούμενα έτη λόγω των ζημιών που προήλθαν από τον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων τα τελευταία έτη καθώς και της σημαντικής μείωσης των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων. Το συνολικό ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε €35.045 (2017: €35.045). Για τον καθορισμό της απομείωσης επί των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 οι οποίες δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου %	Κόστος επένδυσης €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία €	Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος €
2018						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	(101.718)	16.659
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	117.491	(7.005)
2017						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	(118.377)	14.379
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	124.496	(6.185)

Η Εταιρεία κατέχει τον έλεγχο της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited καθώς η Εταιρεία έχει την πλειοψηφία στο Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής και κατέχει την αποφασιστική ψήφο η οποία ανήκει στον πρόεδρο του Συμβουλίου. Οι κύριες αποφάσεις που αφορούν τις σημαντικές δραστηριότητες της θυγατρικής, λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο στο οποίο η Εταιρεία κατέχει την πλειοψηφία. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία έχει τον έλεγχο της θυγατρικής εταιρείας.

Πληροφορίες για τη σύνθεση του Συγκροτήματος για το έτος είναι ως ακολούθως:

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός εξ ολοκλήρου και μη εξ ολοκλήρου θυγατρικών εταιρειών	
		31/12/2018	31/12/2017
Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	Κύπρος	1	1
Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	Κύπρος	1	1
		2	2

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Οι λεπτομέρειες των μη εξολοκλήρου θυγατρικών εταιρειών και οι οποίες έχουν ουσιαστικό συμφέρον μειοψηφίας παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Ποσοστό συμμετοχής μειοψηφίας		Ζημία που αναλογεί στην συμμετοχή μειοψηφίας		Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	
	31.12.2018 %	31.12.2017 %	31.12.2018 €	31.12.2017 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Sunholdings Properties Company Limited	50	50	(3.502)	(3.093)	58.745	62.247

Πιο κάτω παραθέτονται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες για την μη εξολοκλήρου θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited που είναι ουσιώδεις για το Συγκρότημα. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις της θυγατρικής εταιρείας οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ:

	2018 €	2017 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	218.427	218.427
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	218.427	218.427
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(100.936)	(93.931)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Συνολικές υποχρεώσεις	(100.936)	(93.931)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	117.491	124.496
	2018 €	2017 €
Εισοδήματα	-	-
Καθαρή ζημιά για τη χρήση	(7.005)	(6.185)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά έξοδα για τη χρήση	(7.005)	(6.185)

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος, αναγνωρίστηκε μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €319.919 (2017: μερίδιο κέρδους €76.821). Στο κέρδος που αναγνωρίστηκε για το έτος 2017, περιλαμβάνεται μείρισμα ύψους €11.920 που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους. Κατά το τρέχον έτος, δεν διανεμήθηκε μείρισμα από την συνδεδεμένη εταιρεία.

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018 €	2017 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	10.854.597	10.789.696
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	(319.919)	76.821
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία	-	(11.920)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	10.534.678	10.854.597

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2018 €	2017 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	4.073.323	4.073.323

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2018		2017	
			Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	Άμεσο	Έμμεσο
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση	Κύπρος	Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
			20%	-	20%	-

Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και ξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11.920.000 (2017: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη" που βρίσκεται στη νότια είσοδο της Λευκωσίας με συνολικό εμβαδόν 220.590 τετραγωνικά μέτρα. Στις 23 Νοεμβρίου 2015, η συνδεδεμένη εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας για διαμοιρασμό της συνολικής έκτασης των ακινήτων και έκδοση 15 ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικοπέδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής.

Στις 1 Φεβρουαρίου 2019, εκδόθηκε η αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια για το ακίνητο που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για διαχωρισμό σε 15 οικιστικά οικόπεδα, ενώ η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ και αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικόπεδα ανανεώθηκε. Συνεπώς η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου (Σημ. 34).

Πιο κάτω παραθέτονται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες για τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ που είναι ουσιώδεις για το Συγκρότημα. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ (προσαρμοσμένες από το Συγκρότημα για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης):

Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	2018 €	2017 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	5.255.797	5.184.262
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	55.249.371	57.084.371
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	60.505.168	62.268.633
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(3.100.278)	(3.185.395)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(4.731.499)	(4.810.254)
Συνολικές υποχρεώσεις	(7.831.777)	(7.995.649)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	52.673.391	54.272.984

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

	2018 €	2017 €
Εισοδήματα	<u>71.536</u>	<u>71.536</u>
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος για το έτος	<u>(1.599.593)</u>	<u>384.106</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	<u>-</u>	<u>-</u>
Συνολικά έσοδα/(έξοδα) για τη χρήση	<u>(1.599.593)</u>	<u>384.106</u>
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	<u>-</u>	<u>11.920</u>

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών που παρουσιάζονται στη λογιστική αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ όπως αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:

	2018 €	2017 €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	<u>52.673.391</u>	<u>54.272.984</u>
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	<u>20%</u>	<u>20%</u>
Μερίδιο περιουσιακών στοιχείων συνδεδεμένης εταιρείας	<u>10.534.678</u>	<u>10.854.597</u>

	2018 €	2017 €
Συνολικά (έξοδα)/έσοδα για το έτος	<u>(1.599.593)</u>	<u>384.106</u>
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	<u>20%</u>	<u>20%</u>
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	<u>(319.919)</u>	<u>76.821</u>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στην εύλογη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικό εκτιμητή. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα ενοποιημένα αποτελέσματα του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στην εύλογη αξία ύψους €55.225.000 (2017: €57.060.000). Ως εκ τούτου, ζημιά ύψους €1.835.000 (2017: κέρδος ύψους €416.470) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

Τα ακίνητα για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 17 Δεκεμβρίου 2018 βάση εκτιμήσεως που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και 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).

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε συνδυασμό δύο μεθόδων για την εκτίμηση του:

α) Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.

β) Μέθοδος ανάπτυξης (residual approach) όπου γίνεται υπολογισμός αξίας ανά δομήσιμο τετραγωνικό μέτρο για την μελλοντική ανάπτυξη μετά από αφαίρεση του κόστους κατασκευής, του κέρδους επιχειρηματία, έξοδα μεταβίβασης αγοραστή και επιπλέον την αξία της γης ανά δομήσιμο τετραγωνικό μέτρο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Δεν υπήρξε αλλαγή στην μεθοδολογία από το προηγούμενο έτος της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας έχει στηριχθεί σε διάφορες εκτιμήσεις και παραδοχές που υιοθετήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με βάση την έκθεση εκτίμησης από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής για σκοπούς εκτίμησης της αγοραίας αξίας των οικοπέδων έχει χρησιμοποιήσει δεδομένα από διαθέσιμες συγκριτικές πωλήσεις, οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ανάλογα με τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά, τις προοπτικές και δυνατότητες των ακινήτων, καθώς και των τάσεων της κτηματαγοράς και της οικονομίας. Η συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων όπως υπολογίστηκε από τον εκτιμητή ανήλθε στις €69.137.000 (2017: €69.137.000). Το κόστος διαχωρισμού-υποδομής που αναλογεί στην συνδεδεμένη εταιρεία, και υιοθετήθηκε στους υπολογισμούς ύψους €1.720.000 (2017: €1.590.000), έχει κριθεί εντός των λογικών πλαισίων του αναμενόμενου κόστους από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση έχει υιοθετηθεί ποσοστό κέρδους επιχειρηματία ύψους 12% (2017: 12%) και ανέρχεται σε €8.296.440 (2017: €8.296.440). Τα μεταβιβαστικά δικαιώματα που έχουν ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό της εύλογης αξίας, ύψους €2.186.000 (2017: €2.191.302), έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με την πρακτική και τα συγγράμματα της Εκτιμητικής Επιστήμης που αφορούν την μεθοδολογία της εκτίμησης μειωμένα σε ποσοστό 50% με βάση την νομοθεσία που τέθηκε σε ισχύ από τις 14 Ιουλίου 2016. Λόγω της αβεβαιότητας που υπήρχε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 για εξασφάλιση της τροποποιημένης πολεοδομικής άδειας, ο ανεξάρτητος εκτιμητής υιοθέτησε ποσοστό έκπτωσης 3% στην εύλογη αξία μείων το κόστος κατασκευής, το κόστος επιχειρηματία και τα μεταβιβαστικά δικαιώματα, που ανήλθε σε ποσό ύψους €1.708.036.

Η αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια έχει εκδοθεί την 1 Φεβρουαρίου 2019, και αφορά διαχωρισμό σε 15 οικιστικά οικοπέδα. Η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ και αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικοπέδα ανανεώθηκε μέχρι τις 19 Οκτωβρίου 2022.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή η εκτίμηση βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία του εκτιμητή λόγω του περιορισμένου αριθμού πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών πωλήσεων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Επίσης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εξαρτάται από την έκδοση της τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας διαχωρισμού των οικοπέδων η οποία δεν είχε εκδοθεί κατά την διάρκεια της εκτίμησης. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις ήταν αυξημένος.

Για την εκτίμηση της αξίας των οικοπέδων χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι που περιγράφονται πιο πάνω, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τους περιορισμούς που εξηγήθηκαν πιο πάνω.

Δεν υπήρξαν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των σημαντικών παραμέτρων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση.

Μια ενδεχόμενη αύξηση στην συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων κατά 15% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €8,3εκ. και μια ενδεχόμενη μείωση στην συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων κατά 15% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €8,6εκ.

Μια ενδεχόμενη αύξηση/μείωση στο κέρδος επιχειρηματία κατά +/-15% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €1,24εκ.

Κατά το έτος 2007 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων με την Απαλλοτριώσα Αρχή, αποδέχτηκε στις 23 Μαρτίου 2011 το ποσό των €3.689.179 πλέον ετήσιο τόκο ύψους 9%. Στις 9 Μαΐου 2014, μετά από ψήφιση σχετικού νόμου από την Βουλή των Αντιπροσώπων το ετήσιο επιτόκιο μειώθηκε σε 3%.

Μέχρι και το τέλος του 2014 καταβλήθηκε στη συνδεδεμένη εταιρεία το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης. Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων μείον αμυντικής εισφοράς, ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €5.255.797 (2017: €5.184.262) και είναι μέρος των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της συνδεδεμένης εταιρείας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 26).

22. Αποθέματα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων αποτελείται από:				
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου	993.427	993.427	775.000	775.000
Αποθέματα στις 31 Δεκεμβρίου	993.427	993.427	775.000	775.000

Κατά τη διάρκεια του 2018 και 2017 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν απέκτησαν ή πώλησαν οποιαδήποτε αποθέματα. Όλα τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα ανήκουν στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία, και αποτελούν οικόπεδα στην επαρχία Λάρνακας για τα οποία το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν πλήρη τίτλο ιδιοκτησίας. Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση τη μέθοδο Συγκριτικής Εκτίμησης.

Κατά τη διάρκεια του 2018 και 2017 αντίστοιχα, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν αναγνώρισαν ζημιά για απομείωση αποθεμάτων.

Τα αποθέματα συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Αποθέματα με λογιστική αξία ύψους €775.000 (2017: €775.000) έχουν υποθηκευτεί για το ποσό ύψους €850.000 (2017: €850.000) ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 26).

23. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Εμπορικά εισπρακτέα	12.870	41.216	9.697	39.918
Δεδουλευμένα έσοδα	8.074	-	8.074	-
Προπληρωμές	2.568	1.000	2.568	1.000
ΦΠΑ εισπρακτέος	27.741	4.149	-	-
	51.253	46.365	20.339	40.918

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατείχαν μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν κατέχονται οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε εισπρακτέα ποσά που είναι ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί.

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός του έτους είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Η έκθεση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικά και άλλα εισπρακτέα γνωστοποιείται στη σημείωση 7 των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

23. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Χρονολογική ανάλυση ληξιπρόθεσμων αλλά όχι απομειομένων:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
1 – 30 μέρες	12.870	38.717	9.697	37.419
31-60 μέρες	-	-	-	-
61 - 90 μέρες	-	-	-	-
91 – 180 μέρες	-	2.499	-	2.499
	12.870	41.216	9.697	39.918

24. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 31(iv))	607.920	607.920	725.508	745.130
Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ.31(iv))	-	-	9.880	7.397
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	-	(85.000)	-
	607.920	607.920	650.388	752.527

Τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνουν εισπρακτέα μερίσματα ύψους €607.920 (2017: €607.920) από την συνδεδεμένη Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Το ποσό εισπρακτέο από την συνδεδεμένη εταιρεία δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση. Η αποπληρωμή του ποσού αυτού εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία σε σχέση με την αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η Κυπριακή Οικονομία βρίσκεται σε θετική πορεία ανάκαμψης, καθώς η πιστωτική ποιότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας αναβαθμίστηκε κατά την διάρκεια του έτους από τον οίκο αξιολόγησης Moody's με βαθμολογία Ba2 από Ba3, και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία που να είναι εύκολα προσβάσιμα και να καλύπτουν τα ποσά πληρωτέα προς την Εταιρεία την 1 Ιανουαρίου 2018 και στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ωστόσο εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της μέσα στα επόμενα χρόνια όταν ανακτήσει τα ποσά εισπρακτέα από την Κυπριακή Δημοκρατία. Ως εκ τούτου, το εν λόγω ποσό κατηγοριοποιήθηκε στο Σταδιο 3, αλλά επειδή είναι πλήρως ανακτήσιμο και το πραγματικό επιτόκιο είναι 0%, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που θα πρέπει να αναγνωριστούν.

Τα εισπρακτέα μερίσματα από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, είναι δεσμευμένα έναντι των τραπεζικών διευκολύνσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 26).

Η Εταιρεία κατέχει τρεχούμενο λογαριασμό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, ύψους €96.069 (2017: €115.691) ο οποίος είναι εισπρακτέος σε πρώτη ζήτηση και φέρει τόκο 6% στο καθαρό ποσό που ήταν εισπρακτέο. Κατά την διάρκεια του 2018, αναγνωρίστηκε τόκος εισπρακτέος ύψους €3.119 στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (2017: τόκος πληρωτέος ύψους €6.901) (Σημ. 15).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

24. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (συνέχεια)

Την 1 Ιανουαρίου 2018, το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 3 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών λόγω του ότι το υπόλοιπο ήταν πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση και η θυγατρική εταιρεία δεν είχε αρκετά ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία ούτως ώστε να αποπληρώσει το εν λόγω ποσό. Ως εκ τούτου, ο τόκος εισπρακτέος υπολογίστηκε πάνω στο καθαρό ποσό που ήταν εισπρακτέο την 1 Ιανουαρίου 2018. Επιπρόσθετα, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνοοικοδομικές εργασίες. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μετά από μελέτη διάφορων σεναρίων σε σχέση με την αναμενόμενη είσπραξη του εν λόγω ποσού και μετά που έλαβε υπόψη το γεγονός ότι οι υποχρεώσεις της θυγατρικής εταιρείας υπερβαίνουν τα περιουσιακά της στοιχεία, αποφάσισε την αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €50.000 στις συσσωρευμένες ζημιές της Εταιρείας την 1 Ιανουαρίου 2018.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών, την αναμενόμενη κερδοφορία της θυγατρικής εταιρείας και το γεγονός ότι η θυγατρική εταιρεία συνεχίζει να είναι σε αρνητική καθαρή θέση, αποφάσισε την επιπρόσθετη πρόβλεψη ύψους €35.000 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους.

Η συνολική πρόβλεψη για το πιο πάνω εισπρακτέο ποσό ανέρχεται στις €85.000 και το εισπρακτέο ποσό συνεχίζει να κατηγοριοποιείται στο Στάδιο 3.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

	€
1 Ιανουαρίου 2018	(50.000)
Μεταβολή	<u>(35.000)</u>
31 Δεκεμβρίου 2018	<u>(85.000)</u>

Η Εταιρεία κατέχει τρεχούμενο λογαριασμό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, Sunholdings Properties Company Limited, ύψους €21.519 (2017: €21.519) το οποίο δεν φέρει τόκο και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει παραχωρήσει δάνεια στην θυγατρική εταιρεία, Sunholdings Properties Company Limited, ύψους €9.880 (2017: €7.397) τα οποία φέρουν τόκο 6% και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του 2018, αναγνωρίστηκε τόκος εισπρακτέος ύψους €771 (2017: €405) στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η θυγατρική εταιρεία δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία που να είναι εύκολα ρευστοποιήσιμα και να καλύπτουν τα ποσά πληρωτέα προς την Εταιρεία την 1 Ιανουαρίου 2018 και στις 31 Δεκεμβρίου 2018, ωστόσο εκτιμά ότι η θυγατρική εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της μέσα στα επόμενα χρόνια όταν προχωρήσει με την πώληση των ακινήτων προς ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, τα εν λόγω ποσά κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3, αλλά επειδή είναι πλήρως ανακτήσιμα και το πραγματικό επιτόκιο για τον τρεχούμενο λογαριασμό και τα δάνεια εισπρακτέα είναι 0% και 6% αντίστοιχα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που θα πρέπει να αναγνωριστούν.

Οι εύλογες αξίες των εισπρακτέων από συγγενικές εταιρείες προσεγγίζουν τις λογιστικές τους αξίες.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες γνωστοποιείται στη σημειώση 7 των οικονομικών καταστάσεων.

25. Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας τα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα πιο κάτω ποσά:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	(1.237.139)	(1.273.834)	(1.195.279)	(1.212.288)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	2.151	-	45	-
	<u>(1.234.988)</u>	<u>(1.273.834)</u>	<u>(1.195.234)</u>	<u>(1.212.288)</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 31(v))	150.000	800.000	150.000	800.000
	150.000	800.000	150.000	800.000

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 31(v))	807.386	2.098	800.000	-
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 25)	1.237.139	1.273.834	1.195.279	1.212.288
	2.044.525	1.275.932	1.995.279	1.212.288
	2.194.525	2.075.932	2.145.279	2.012.288

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	1.122.388	1.157.113	1.113.599	1.129.766
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	114.751	116.721	81.680	82.522
	1.237.139	1.273.834	1.195.279	1.212.288

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

	2018	2017
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	6 μηνών Euribor + 4,5%	6 μηνών Euribor + 4,5%
Δανεισμός από τράπεζες	-	3 μηνών Euribor + 4,5%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%

Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 4,5%. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα δάνεια ήταν πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (συνέχεια)

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, καθώς και άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 12 Νοεμβρίου, παραχωρήθηκε στην Εταιρεία ποσό ύψους €150.000 από την πιο πάνω δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το δάνειο έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον δεν είναι πληρωτέο κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες.

Κατά την διάρκεια του έτους χρεωστικοί τόκοι ύψους €34.937 (2017: €19.109) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. (Σημ. 15).

Κατά τη διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €5.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους €7.386 (2017: €2.098) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €289 (2017: €98) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 15).

Οι τραπεζικές και άλλες διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες ως ακολούθως:

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2017: €450.000) (Σημ. 19)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2017: €322.516) (Σημ. 19)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2017: €850.000) (Σημ. 22)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 21)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 24)
- με προσωπική εγγύηση ύψους €29.649 (2017: 29.649) του μέτοχου της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited
- με εταιρικές εγγυήσεις του Συγκροτήματος προς την τράπεζα ύψους €269.649 (2017: €269.649)

Οι τραπεζικές και άλλες διευκολύνσεις της Εταιρείας, είναι εξασφαλισμένες ως ακολούθως

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2017: €450.000) (Σημ. 19)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου ύψους €322.516 (2017: €322.516) (Σημ. 19)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2017: €850.000) (Σημ. 22)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 21)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 24)

27. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
ΦΠΑ πληρωτέος	-	-	8.891	17.226
Κρατήσεις	13.980	-	-	-
Άλλοι πιστωτές	23.382	5.890	2.531	2.552
Οφειλόμενα	41.858	25.480	30.170	20.383
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 31(iv))	18.292	18.292	-	-
	97.512	49.662	41.592	40.161

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

27. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (συνέχεια)

Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα του Συγκροτήματος σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών και υπεργολάβων.

Δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι αποπληρωμής των άλλων πιστωτών.

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με την αξία κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

28. Προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	1.135.000	-	1.135.000	-
Πρόβλεψη που αναγνωρίστηκε κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 8)	-	1.135.000	-	1.135.000
Πιστωτικοί τόκοι (Σημ. 15)	26.178	-	26.178	-
Στο τέλος του έτους	<u>1.161.178</u>	<u>1.135.000</u>	<u>1.161.178</u>	<u>1.135.000</u>

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 εκκρεμούσε νομική αγωγή εναντίον της Εταιρείας. Η Εταιρεία είχε καταχωρίσει υπεράσπιση και αμφισβητούσε την εν λόγω αγωγή. Στις 26 Μαρτίου 2018 εκδόθηκε απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας για ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί πρόβλεψη ύψους €1.135.000 κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018 η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει εξεταστεί. Κατά τη διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €26.178 έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

29. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2017/ 31 Δεκεμβρίου 2018	4.804.856	4.084.128	293.239	4.377.367

Μετοχικό κεφάλαιο (1)

	2018		2017	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2017: €0,85) η κάθε μία	12.000.000	10.200.000	12.000.000	10.200.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2017: €0,85) η κάθε μία	4.804.856	4.084.128	4.804.856	4.084.128

(1) Ο συνολικός αριθμός εκδομένων συνήθων μετοχών είναι 4.804.856 μετοχές (2017: 4.804.856 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξ ολοκλήρου και έχουν τα ίδια δικαιώματα.

Τα άλλα αποθεματικά περιγράφονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(α) Εκκρεμείς αγωγές

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν άλλες νομικές αγωγές εναντίον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, εκτός από αυτή που περιγράφεται στην Σημείωση 28.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

31. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η τελική ιθύνουσα Εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, η οποία κατέχει άμεσα το 6,39% του Συγκροτήματος. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχεται άμεσα κατά 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών του Συγκροτήματος.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
(i) Παροχή υπηρεσιών				
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – Συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 10)	20.000	20.000	20.000	20.000
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. – Τελική ιθύνουσα Εταιρεία (Σημ. 10)	-	950	-	950
	20.000	20.950	20.000	20.950

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη				
Πιστωτικοί τόκοι από Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 15)	-	-	483	308
Πιστωτικοί τόκοι από Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 15)	-	-	3.119	-
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 11)	-	-	-	11.920
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στον μέτοχο (Σημ. 11)	10.000	10.000	10.000	10.000
Έσοδα από πώληση στοιχείων πάγιου ενεργητικού (1)	-	2.600	-	-
	10.000	12.600	13.602	22.228

(1) Κατά την διάρκεια του προηγούμενου έτους, αυτοκίνητο καθαρής λογιστικής αξίας €μηδέν πωλήθηκε στον Γενικό Διευθυντή προς €2.600 (Σημ. 19). Κέρδος ύψους €2.600 είχε αναγνωριστεί στα έσοδα του Συγκροτήματος (Σημ. 11).

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
(iii) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών				

Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	114.366	112.993	92.820	102.224
---	----------------	---------	---------------	---------

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:				
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής/ Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	107.733	107.693	86.187	96.924
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	3.200	3.100	3.200	3.100
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστικός Σύμβουλος – Κώστας Κωνσταντίνου (3)	1.433	-	1.433	-
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας - M.P.K Services Limited (4)	2.000	1.667	2.000	1.667
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μη εκτελεστικός Σύμβουλος - Μιχάλης Κλεόπας (5) (παραιτήθηκε στις 4 Μαΐου 2018)	-	533	-	533
	114.366	112.993	92.820	102.224

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

31. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iii) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών (συνέχεια)

Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €
Μισθός	92.339	92.339	73.871	83.105
Κοινωνικές ασφαλίσεις	9.001	8.961	7.202	8.065
Εισφορές στο ταμείο προνοίας	6.393	6.393	5.114	5.754
	107.733	107.693	86.187	96.924

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κ.λ.π.
- (2) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €3.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (3) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.
- (5) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2018, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου και τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2017, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου και τον κ. Μιχάλη Κλεόππα ως ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ο οποίος στις 4 Μαΐου αποχώρησε από το Διοικητικό Συμβούλιο.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €

(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:

Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία (1)	-	-	96.069	115.691
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (2)	-	-	21.519	21.519
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – συνδεδεμένη εταιρεία (3)	607.920	607.920	607.920	607.920
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	-	(85.000)	-
	607.920	607.920	640.508	745.130

- (1) Το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €96.069 (2017: €115.691) αφορά ποσά που διατέθηκαν για διεκπεραίωση των δραστηριοτήτων της. Με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενη πιστωτική ζημιά ύψους €85.000 (Σημ. 24). Τόκος εισπρακτέος 6% υπολογίστηκε πάνω στο καθαρό ποσό που ήταν εισπρακτέο. Κατά τη διάρκεια του έτους τόκοι εισπρακτέοι ύψους €3.119 (2017: τόκοι πληρωτέοι ύψους €6.901) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων (Σημ. 15).
- (2) Το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited ύψους €21.519 (2017: €21.519) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

31. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

- (3) Το εισπρακτέο ποσό από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ύψους €607.920 (2017: €607.920) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24).

Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (1)			7.397	4.089
Στην αρχή του έτους	-	-	2.000	3.000
Χορήγηση νέων δανείων	-	-	483	308
Τόκος που πιστώθηκε (Σημ. 15)	-	-	-	-
Τόκος που λήφθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	-	-	9.880	7.397

- (1) Κατά την διάρκεια του έτους, η Εταιρεία χορήγησε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €2.000 στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited. Το συνολικό δάνειο ύψους €9.880 (2017: €7.397) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24). Κατά την διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €483 (2017: €308) πιστώθηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Σημ. 15).

Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Νίκος Χατζιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd) (1)	18.292	18.292	-	-
	18.292	18.292	-	-

- (1) Οι τρεχούμενοι λογαριασμοί πληρωτέοι σε συγγενικά μέρη έγιναν σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές, δεν φέρουν τόκο και είναι πληρωτέοι σε πρώτη ζήτηση.

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
(α) Δανεισμός από Euroinvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος) (1)			800.000	200.000
Στην αρχή του έτους	800.000	200.000	800.000	200.000
Χορήγηση νέων δανείων	150.000	600.000	150.000	600.000
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 15)	34.937	19.109	34.937	19.109
Τόκος που πληρώθηκε	(34.937)	(19.109)	(34.937)	(19.109)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 26)	950.000	800.000	950.000	800.000

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

31. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
(β) Δανεισμός από Νίκο Χατζιωσήφ (2)				
Στην αρχή του έτους	2.097	-	-	-
Χορήγηση νέων δανείων (1)	5.000	2.000	-	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 15)	289	98	-	-
Τόκος που πληρώθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 26)	7.386	2.098	-	-
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	957.386	802.098	-	-

(1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 4,5%. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα δάνεια ήταν πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, καθώς και άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Η διευκόλυνση είναι αποπληρωτέα όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία διαθέτει τα διαθέσιμα κεφάλαια. Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 12 Νοεμβρίου, παραχωρήθηκε στην Εταιρεία ποσό ύψους €150.000 από τη δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κατά την διάρκεια του έτους χρεωστικοί τόκοι ύψους €34.937 (2017: €19.109) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από την συγγενική εταιρεία Euroinvestment & Finance Public Limited.

Ως εξασφάλιση για την λήψη των πιο πάνω δανείων η Εταιρεία έχει δεσμεύσει μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

(2) Κατά τη διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €5.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους €7.386 (2017: €2.098) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €289 (2017: €98) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 15)

(vi) Παροχή χρηματοδοτικής στήριξης σε εταιρείες του ομίλου

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία έχει εκδηλώσει την πρόθεση της να συνεχίσει να παρέχει τέτοια χρηματοοικονομική υποστήριξη προς την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, ούτως ώστε να έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της όπως αυτές καθίστανται καταβλητές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

31. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(vi) Παροχή χρηματοδοτικής στήριξης σε εταιρείες του ομίλου (συνέχεια)

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία είχε ποσό εισπρακτέο από τη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €99.111 (2017: €115.691) για το οποίο η Εταιρεία έχει δηλώσει την πρόθεση της να μην ζητήσει την επιστροφή του οφειλόμενου ποσού από την θυγατρική εταιρεία, μέχρις ότου αυτή έχει τους απαραίτητους οικονομικούς πόρους για την αποπληρωμή του.

(vii) Εγγυήσεις της Εταιρείας εκ μέρους θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά ή σημαντικές υποχρεώσεις:

- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2017: €120.000) προς την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €29.649 (2017: €29.649) προς την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2017: €120.000) και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα που παραχώρησε η Εταιρεία για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ.

Εκτός από τις πιο πάνω εταιρικές εγγυήσεις, η Εταιρεία παραχώρησε τις πιο κάτω εξασφαλίσεις για τα δάνεια και τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ:

- εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2017: €450.000)
- εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2017: €322.516)
- εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2017: €850.000)
- δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας που κατέχονται από την Εταιρεία
- δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ

32. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπαλλήλοι της. Η συνεισφορά των υπαλλήλων στο Ταμείο κυμαίνεται από 5% μέχρι 10% με εύρος επιλογής 5% ή 7,5% ή 8,5% ή 10% και η συνεισφορά του εργοδότη ανέρχεται σε 7,5%. Το Ταμείο λειτουργεί αυτόνομα και ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Η συνολική συνεισφορά του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο Ταμείο κατά το 2018 ανήλθε σε €20.540 και €16.024 αντίστοιχα (2017: €22.015 και €19.328 αντίστοιχα).

33. Λογιστικές πολιτικές μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2017

Οι λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν κατά τη συγκριτική περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και τροποποιήθηκαν από το ΔΠΧΑ 9 και το ΔΠΧΑ 15 έχουν ως εξής:

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα επιμετρείται στην εύλογη αξία του τιμήματος που εισπράχτηκε ή είναι εισπρακτέο για την πώληση ακινήτων, την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας και τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Το εισόδημα παρουσιάζεται μετά την αφαίρεση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, επιστροφών και εκπτώσεων.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα εισοδήματα όταν το ποσό του εισοδήματος μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα, όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν προς την οντότητα και όταν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια για κάθε μία εκ των εργασιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας όπως αναφέρεται πιο κάτω. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία βασίζονται στις εκτιμήσεις τους σε ιστορικά αποτελέσματα, λαμβάνοντας υπόψη το είδος της συναλλαγής και των χαρακτηριστικών κάθε διευθέτησης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

33. Λογιστικές πολιτικές μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2017 (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

Τα έσοδα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

Εισοδήματα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται όταν σημαντικοί κίνδυνοι και οφέλη ιδιοκτησίας έχουν μεταφερθεί στον αγοραστή. Αυτό γίνεται συνήθως όταν έχει γίνει η πώληση στον αγοραστή, ο αγοραστής έχει αποδεχθεί το ακίνητο και η αποπληρωμή των σχετικών εισπρακτέων ποσών είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

(ii) Τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Το κέρδος αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν ανεξάρτητα μέρη των συμβολαίων έχουν συμπληρωθεί ή έχουν ουσιαστικά συμπληρωθεί. Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αναλογικής συμπλήρωσης για να αναγνωρίσει το απαιτούμενο κέρδος σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο συμπλήρωσης καθορίζεται με βάση τις εκθέσεις του Αρχιτέκτονα ή και των Εκτιμητών επιμέτρησης εργασιών. Για να προσδιοριστεί το κόστος που προέκυψε μέχρι το τέλος του έτους, οποιοδήποτε κόστος που σχετίζεται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζεται ως έργα υπό εκτέλεση. Οι ζημιές αναγνωρίζονται όταν μπορούν να υπολογιστούν. Γίνεται πρόνοια για όλες τις ζημιές που αναμένονται να προκύψουν στην αποπεράτωση των συμβολαίων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι πωλήσεις από συμβόλαια υπηρεσιών αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(iii) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν ένα δάνειο ή εισπρακτέο έχει απομειωθεί, το Συγκρότημα και η Εταιρεία μειώνουν τη λογιστική του αξία στο ανακτήσιμο ποσό, το οποίο είναι οι εκτιμημένες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού μέσου και συνεχίζει την αναγνώριση της έκπτωσης ως πιστωτικούς τόκους. Οι πιστωτικοί τόκοι από απομειωμένα δάνεια και εισπρακτέα αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Τα έσοδα από τόκους αφορούν τραπεζικά υπόλοιπα και χρεωστικά υπόλοιπα τα οποία προέρχονται κυρίως από εμπορικές δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

(iv) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία αποκτούν το δικαίωμα είσπραξης τους.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(i) Ταξινόμηση

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά τους στοιχεία στην κατηγορία δάνεια και εισπρακτέα. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση.

• 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

33. Λογιστικές πολιτικές μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2017 (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(i) Ταξινόμηση (συνέχεια)

• Δάνεια και εισπρακτέα

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

(ii) Αναγνώριση και αποτίμηση

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πωλήσουν το περιουσιακό στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία, πλέον το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν παρουσιάζονται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν ουσιαστικά μεταφέρει όλα τα σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

(iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσον υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει υποστεί απομείωση στην αξία.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί και οι ζημιές απομείωσης προκύπτουν μόνον όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης ως αποτέλεσμα ενός ή περισσοτέρων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου ("ζημιογόνο γεγονός") και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει αντίκτυπο στις εκτιμημένες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ένδειξη απομείωσης μπορεί να περιλαμβάνει ενδείξεις ότι οι οφειλέτες ή μια ομάδα οφειλετών αντιμετωπίζει σημαντικά οικονομικά προβλήματα, δυσκολίες ή αδυναμία πληρωμής τόκων ή κεφαλαίου, η πιθανότητα ότι θα κηρύξει πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση, και όπου παρατηρήσιμα στοιχεία υποδεικνύουν ότι υπάρχει μια μετρήσιμη μείωση των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, όπως μεταβολές στις καθυστερημένες πληρωμές ή οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με τις αθετήσεις.

Για την κατηγορία δανείων και εισπρακτέων, το ποσό της ζημιάς υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημιάς απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως βελτίωση της πιστωτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της προηγούμενης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

33. Λογιστικές πολιτικές μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2017 (συνέχεια)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για πώληση εμπορευμάτων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η είσπραξη αναμένεται σε ένα χρόνο ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος), έχουν ταξινομηθεί ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται με τη χρήση ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν ένα εμπορικό εισπρακτέο είναι επισφαλές, διαγράφεται έναντι του λογαριασμού πρόβλεψης για εμπορικά εισπρακτέα. Επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

34. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη του έτους

Η αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια για το ακίνητο που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ έχει εκδοθεί την 1 Φεβρουαρίου 2019, και αφορά διαχωρισμό σε 15 οικιστικά οικόπεδα. Η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ και αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικόπεδα ανανεώθηκε μέχρι τις 19 Οκτωβρίου 2022.

Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου Euroinvestment & Finance Public Limited ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων που έλαβε η Εταιρεία, ύψους €800.000, μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 13 μέχρι 19.