

Φ Ι Λ Ο Κ Τ Η Μ Α Τ Ι Κ Η  
Δ Η Μ Ο Σ Ι Α Λ Τ Δ

# **ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ**

# **2017**

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έτήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας  
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

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 ΛΟΓΙΑΡΙΑΣΜΟΥ 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 – 82

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

### Διοικητικό Συμβούλιο

#### Σύμβουλοι

Ιωάννης Κυριακόπουλος	Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Γιώργος Παπαϊωάννου	Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος (παραιτήθηκε στις 31 Οκτωβρίου 2017)
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος
Δημήτρης Βούκας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος
Γιώργος Μάντακας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (παραιτήθηκε στις 3 Απριλίου 2017)
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητη)
Μάριος Σαββίδης	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (παραιτήθηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2017)
Ηλίας Τρίγκας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (διορίστηκε στις 10 Απριλίου 2017)
Μιχάλης Κλεόπας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (διορίστηκε στις 6 Νοεμβρίου 2017 και παραιτήθηκε στις 4 Μαΐου 2018)
Κώστας Κωσταντίνου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (διορίστηκε στις 4 Μαΐου 2018) (ανεξάρτητος)

#### Γραμματέας

M.P.K. Services Limited (διορίστηκε στις 6 Μαρτίου 2017)  
Γιώργος Παπαγεωργίου (παραιτήθηκε στις 6 Μαρτίου 2017)

#### Γενικός Διευθυντής

Μακάριος Χαραλαμπίδης

#### Εγγεγραμμένο Γραφείο

25<sup>ης</sup> 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 ΙΙΙ 2-4  
5<sup>ος</sup> και 9<sup>ος</sup> Όροφος  
1505 Λευκωσία

#### Τραπεζίτες

Astrobank Limited  
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

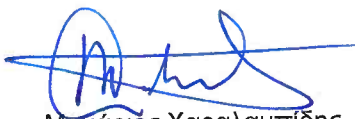
## ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στο Euro Plaza Hotel, Αλκαίου 13, Έγκωμη, Λευκωσία, στις 29 Ιουνίου 2018, 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 2017.
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<sup>ης</sup> Μαρτίου Αρ. 20, 2408 Έγκωμη, Λευκωσία, τουλάχιστον 48 ώρες πριν από την καθορισμένη για τη Συνέλευση ώρα.



Μακάριος Χαραλαμπίδης  
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 21 Μαΐου 2018



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

### Αγαπητοί Μέτοχοι,

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος και δεν υπήρχαν 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 2017, πέραν των συνήθων 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 2017.

Η αγορά ακινήτων κατά το 2017 παρουσίασε αισθητή βελτίωση σε σχέση με το 2016, 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 στην ζήτηση προέρχεται τόσο από ντόπιους και ξένους αγοραστές, γεγονός το οποίο οφείλεται στην καλύτερη από την αναμενόμενη πορεία της οικονομίας, στην 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 56,4% κυρίως από την επέκταση της παροχής τεχνοοικονομικών υπηρεσιών, και έχει ανέλθει σε €431.362 σε σύγκριση με το 2016 που ήταν €275.787 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 Μαρώνι συνεχίζουν να παραμένουν διαθέσιμα προς πώληση.

Παρά την αύξηση του κύκλου εργασιών τα Ελεγμένα Ενοποιημένα Αποτελέσματα 2017 παρουσιάζουν ζημιά €1.231.750 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €262,978 το 2016, λόγω κυρίως της πρόβλεψης €1.135.000 για την απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας στις 26 Μαρτίου 2018. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση του Συγκροτήματος με την μείωση της σε €9.394.541. Προς ικανοποίηση τόσο της Δικαστικής απόφασης όσο και σε περίπτωση ανάγκης ρευστότητας, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση €1.400.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Ltd. Η Εταιρεία καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης από την 4<sup>η</sup> Μαΐου 2018.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρέμειναν στα ίδια επίπεδα περίπου με το 2016.

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε €9.332.294 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €1,94 ανά μετοχή. Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν €0,22.

Στον τομέα εργασιών και λόγω των δυσκολιών στην ανάπτυξη ακινήτων, παρόλο που συνεχίζεται ο περιορισμός των εργασιών της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ, κατά την διάρκεια του 2018 η Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ανέλαβε την ανακαίνιση 3 καταστημάτων της Astro Bank Limited.

Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την συνεργασία της με την Astrobank ως σύμβουλος και διαχειριστής των ιδιόκτητων ακινήτων της και προωθείται η επέκταση παροχής υπηρεσιών και σε τρίτους. Οι εργασίες του τμήματος της Εταιρείας για την διαχείριση των εκτιμήσεων της Astrobank έχουν ανασταλεί, επειδή η τράπεζα δημιούργησε εσωτερικά το 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 μ<sup>2</sup>, στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, προωθείται η έκδοση των Αδειών Διαχωρισμού για τις κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου προς έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Η έκδοση της άδειας διαχωρισμού αναμένεται να εκδοθεί σύντομα και στη συνέχεια θα προωθηθούν οι κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνία Διανομής ορίστηκε 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.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 η αξία των οικοπέδων προς διαχωρισμό της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ επανεκτιμήθηκαν στην εύλογη αξία ύψους €57.060.000 (2016: €56.643.530) και ως εκ τούτου το κέρδος ύψους

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

€416.470 (2016: €0) έχει αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Η αναλογία του μεριδίου της Εταιρείας στο κέρδος είναι 20%.

Στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, κρίθηκε ανάγκαιο να γίνει αναπροσαρμογή προηγούμενων ετών για την έκτακτη αμυντική εισφορά 30% επί των τόκων της απόζημίωσης απαλλοτρίωσης που οφείλει η Δημοκρατία στην Εταιρεία και ως εκ τούτου έχει επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος με αντίστοιχη αναπροσαρμογή.

Λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση της εύλογης αξίας των υπό διαχωρισμό οικοπέδων και την αναπροσαρμογή για την έκτακτη αμυντική εισφορά, η αξία της επένδυσης στην ΑΛΜ στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε €10.854.597 σε σύγκριση με το 2016 που ήταν €10.798.696 όπως αναπροσαρμόστηκε.

Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον παρουσιάζει βελτίωση και σημειώνεται ότι η ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων όπως διαμερίσματα, κατοικίες χαμηλού κόστους και γραφεία αναμένεται να συνεχιστεί, λόγω της έλλειψης αποθεμάτων στην αγορά από την στασιμότητα των εργολάβων τα προηγούμενα έτη. Η αγορά από μη Ευρωπαίους πολίτες, οι οποίοι επενδύουν σε ακίνητα πολύ μεγάλης αξίας, ένεκα και των κινήτρων που παράχωρησε η Κυβέρνηση επίσης αναμένεται να συνεχιστεί. 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 2018 και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο οικονομικό περιβάλλον. Αρνητικός παράγοντας είναι η επιβολή φορολογίας 19% Φ.Π.Α στην οικοπεδοποίηση γη από 1/1/2018 και θα χρειαστεί χρόνος για να φανεί το μέγεθος των επιπτώσεων που μπορεί να υπάρξει στις αξίες των ακινήτων. Τα Τραπεζικά Ιδρύματα βρίσκονται σε καλύτερη θέση, αλλά θα χρειαστεί αρκετός χρόνος για να επιλυθεί το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Δεν μπορούν επίσης να αγνοηθούν οι πιθανότητες λύσης του Κύπριακού 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 να μην προτείνει στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2017.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και επικεντρώνεται στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκος 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  
21 Μαΐου 2018

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 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 2017, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

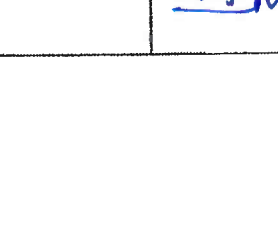
(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 20 μέχρι 82.

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

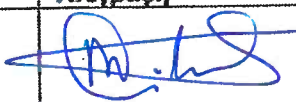

(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

(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	
Δημήτρης Βούκας	
Ηλίας Τρίγκας	
Κώστας Κωνσταντίνου	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία  
21 Μαΐου 2018

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την έκθεση διαχείρισης και ενοποιημένη έκθεση διαχείρισής 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 2017.

### 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 παρουσιάζεται στη σημείωση 16 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 17 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. Κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους ολοκληρώθηκε η εκούσια διάλυση της θυγατρικής εταιρείας Polytronon Properties Limited. Σχετικές πληροφορίες παρουσιάζονται στη σημείωση 16 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 2017, το Συγκρότημα αύξησε τον κύκλο εργασιών του κατά 56,4% με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών του να ανέλθει σε €431.362 σε σύγκριση με το 2016 που ανερχόταν στα €275.787. 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 €1.231.750 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €262.978 το 2016, λόγω κυρίως της πρόβλεψης €1.135.000 για την απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας στις 26 Μαρτίου 2018. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση του Συγκροτήματος με την μείωση της σε €9.394.541 από €10.626.291 το 2016. Προς ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης και της προκύπτουσας ανάγκης ρευστότητας, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση €1.400.000 από τον μέτοχό της Euroinvestment & Finance Ltd. Η Εταιρεία καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης. Τα χρηματοδοτικά έξοδα του Συγκροτήματος και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρέμειναν στα ίδια επίπεδα περίπου με το 2016, με ελαφριά μείωση των εξόδων διοικητικής λειτουργίας.

7. Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας μειώθηκε κατά 4,91%, σε €246.397 σε σύγκριση με το 2016 που ανερχόταν στα €259.121. Η Εταιρεία παρουσίασε ζημιά €1.304.845 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €182.989 το 2016, λόγω κυρίως της πρόβλεψης €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 €2.617.625 αντί €3.922.470 το 2016. Προς ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης και της προκύπτουσας ανάγκης ρευστότητας, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση €1.400.000 από τον μέτοχό της Euroinvestment & Finance Ltd. Η Εταιρεία καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης. Τα χρηματοδοτικά έξοδα της Εταιρείας παρέμειναν στα ίδια επίπεδα περίπου με το 2016 και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας μειώθηκαν σε €182.192 σε σύγκριση με το 2016 που ανερχόταν στα €204.698.

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. Στον τομέα εργασιών και λόγω των δυσκολιών στην ανάπτυξη ακινήτων συνεχίζεται ο περιορισμός των εργασιών της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ.

# 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)

9. Παρόλες τις συνεχιζόμενες δυσκολίες στον κατασκευαστικό τομέα, η Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους, ανέλαβε την ανακαίνιση τριών καταστημάτων της Astrobank Limited. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους και επεκτείνει την παροχή υπηρεσιών και σε τρίτους εκτός της Astrobank Limited. Με την Astrobank Limited η Εταιρεία ευρίσκεται σε στενή συνεργασία και πάρα το ότι στις 8 Μαΐου 2018 τερματίστηκε η συνεργασία στο τομέα διαχείρισης των εκτιμήσεων, συνεχίζεται να είναι σύμβουλος της για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και κατασκευές, καθώς επίσης είναι ο διαχειριστής των ιδιόκτητων 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 μ<sup>2</sup>, στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, 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 η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

11. Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων το 2016 για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης της περιοχής του κτήματος, 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 2018. Το ενδιαφέρον μη ευρωπαϊών αγοραστών για Άδεια Παραμονής ή και Κυπριακό Διαβατήριο έχει αυξηθεί το 2017 λόγω μείωσης/αλλαγής στα κριτήρια της Κυβέρνησης, 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 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 διαχείρισης τους περιγράφονται στις σημειώσεις 1, 3, 4 και 27 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 χρόνια στο νησί. Μετά από μια μακρά και σχετικά βαθιά οικονομική ύφεση, η Κυπριακή οικονομία άρχισε να καταγράφει θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό μέτωπο και την οικονομική ανάκαμψη, καθώς και τη θέσπιση του πλαισίου εκπονήσεων και αφερεγγυότητας, οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας και παρόλο που η αξιολόγηση εξακολουθεί να είναι "μη – επενδυτικής κατηγορίας" η Κυπριακή κυβέρνηση έχει ανακτήσει πρόσβαση στις αγορές κεφαλαίου. Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον παρουσιάζει βελτίωση και σημειώνεται ότι η ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων όπως διαμερίσματα, κατοικίες χαμηλού κόστους και γραφεία αναμένεται να συνεχιστεί, λόγω της έλλειψης αποθεμάτων στην αγορά από την στασιμότητα των εργολάβων τα προηγούμενα έτη. Η αγορά από μη Ευρωπαίους πολίτες, οι οποίοι επενδύουν σε ακίνητα πολύ μεγάλης αξίας, ένεκα και των κινήτρων που παραχώρησε η Κυβέρνηση επίσης αναμένεται να συνεχιστεί. 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 του 2018 και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο οικονομικό περιβάλλον. Τα Τραπεζικά Ιδρύματα βρίσκονται σε καλύτερη θέση, αλλά θα χρειαστεί αρκετός χρόνος για να επιλυθεί το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Δεν μπορούν επίσης να αγνοηθούν οι πιθανότητες λύσης του Κυπριακού καθώς επίσης και το θέμα των υδρογονανθράκων όπου προβλέπεται να υπάρξουν οφέλη



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

### Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

για την κτηματαγορά και την οικοδομική βιομηχανία. 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.

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.

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 3 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 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 νομοσχευμένων 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. Στις περιπτώσεις που αφορούν τις τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες ακολουθούνται οι πρόνοιες του συμβολαίου ανάληψης εργασιών.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

### Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

24. 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

25. 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. Δίνουμε έμφαση στη σημείωση 2 των ενοποιημένων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων όπου αναφέρεται ότι, το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υποστεί ζημιά ύψους €1.231.750 και €1.304.845 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και, κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, υπερέβαιναν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων κατά €812.882 και €819.004 αντίστοιχα. Παρά 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 2 αναφέρονται οι λόγοι για τους οποίους η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων στηρίχτηκε με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Βασίζεται κυρίως στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία, η οποία επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με την υπογραφή δανειακής διευκόλυνσης (Σημ. 2) στις 24 Απριλίου 2018, για την κάλυψη όλων των αναμενόμενων ταμειακών αναγκών που θα προκύψουν τους επόμενους τουλάχιστον 12 μήνες.

### Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

26. Η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 20% στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης του μεγάλου κτήματος Λάκκου Μικέλλη στην νότια είσοδο της Λευκωσίας. Μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει την έκδοση Άδειας Διαχωρισμού οικοπέδων με στόχο την αξιοποίηση του ακινήτου στο έπακρο προς όφελος της Εταιρείας. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνίας Διανομής ορίστηκε η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ. Περισσότερες πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εμπεριέχονται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδες 3-4).

### Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων

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

### Αποτελέσματα

28. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2017 παρουσιάζονται στη σελίδα 21 και της Εταιρείας στη σελίδα 22.

29. Κατά το έτος 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

### Διοικητικό Συμβούλιο

30. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

31. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας η κα Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου αποχωρεί από την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμη και προσφέρεται για επανεκλογή. Θα προταθεί επίσης για εκλογή στο Διοικητικό Συμβούλιο κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση ο κ. Κώστας Κωσταντίνου.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

### Διοικητικό Συμβούλιο (συνέχεια)

32. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης στις 10 Ιουνίου 2017 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου. Στις 4 Μαΐου 2018 ο κ. Μιχάλης Κλεόπας παραιτήθηκε και στη θέση του διορίστηκε ο κ. Κώστας Κωσταντίνου ως ανεξάρτητος σύμβουλος με ετήσια αμοιβή €2.000 το χρόνο πλέον €100 ανά συνεδρία που θα παρίσταται. 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 26.

### Επιτροπή Ελέγχου

33. 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.

34. Με απόφαση του το Διοικητικό Συμβούλιο στις 6/11/2017 δημιουργήθηκε η 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

### Δήλωση Επιτροπής Ελέγχου

35. Με την σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου τηρούνται οι πρόνοιες του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 που τέθηκε σε ισχύ στις 2 Ιουνίου 2017. Πιο συγκεκριμένα η επιτροπή συνέρχεται τουλάχιστον τρεις φορές τον χρόνο και παρέχει μέσο επικοινωνίας μεταξύ των εξωτερικών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή μεταξύ άλλων ανασκοπεί διάφορα οικονομικά θέματα, μελετά τα εξαμηνιαία και ετήσια αποτελέσματα, τις καταστάσεις και συνοδευτικές εκθέσεις, πριν την υποβολή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο. Επίσης η επιτροπή παρακολουθεί τα συστήματα ελέγχου, επιβεβαιώνει την εγκυρότητα των οικονομικών πληροφοριών και συμβουλεύει το Διοικητικό Συμβόλαιο για τον διορισμό Εξωτερικών Ελεγκτών καθώς και την αμοιβή τους.

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

36. 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.

37. Η Εταιρεία διατηρεί λεπτομερή λογιστικά βιβλία, ακολουθεί καταγεγραμμένες διαδικασίες διατήρησης λογιστικών βιβλίων, έχει κατάλληλα λογισμικά προγράμματα και ετοιμάζει αναλύσεις και συμφωνίες για όλα τα



# 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)

σημαντικά ποσά των λογαριασμών έτσι που να διασφαλίζεται η εγκυρότητα και να επιβεβαιώνονται με ακρίβεια οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Επιτροπή Ελέγχου 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.

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

39. 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.

40. 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 άνω παραγράφους 30 έως 32.

### Μετοχικό κεφάλαιο

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

### Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου

42. 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 31.12.2017	Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 16.5.2018
Γεν.Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαραλαμπίδης	20	20

43. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 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.

44. Οι κυριότεροι μέτοχοι, που κατέχουν 5% και άνω του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου 31.12.2017 %	5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 16.5.2018 %
Euroinvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Έμμεση συμμετοχή μέσω της Euroinvestment & Finance Public Limited(1)	46,9	46,92

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

### Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου (συνέχεια)

- (1) 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.

### Κυριότεροι μέτοχοι

45. Κατά την ημερομηνία 16 Μαΐου 2018, 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

46. Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 29.

### Υποκαταστήματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

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

### Κατάταξη τίτλων Εταιρείας

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

### Φορολογικό καθεστώς

49. 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

50. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν διεξάγει οποιοσδήποτε δραστηριότητες στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

### Ίδιες μετοχές

51. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 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 Χαραλαμπίδης**  
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 21 Μαΐου 2018

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 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 82 και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 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 περιλήψη 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 2017 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. Παραμένουμε 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 2 των ενοποιημένων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων όπου αναφέρεται ότι, το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υποστεί ζημιά ύψους €1.231.750 και €1.304.845 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και, κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, υπερέβαιναν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων κατά €812.882 και €819.004 αντίστοιχα.

Οι παράγοντες αυτοί ή γεγονότα, μαζί με άλλα θέματα που εξηγούνται στη σημείωση 2, 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 2, 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 τη μητρική εταιρεία, η οποία επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με την υπογραφή δανειακής διευκόλυνσης (Σημ. 2) στις 24 Απριλίου 2018, για την κάλυψη όλων των αναμενόμενων ταμειακών αναγκών που θα προκύψουν τους επόμενους τουλάχιστον 12 μήνες. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

#### Έμφαση θέματος

Επισύρουμε την προσοχή στη σημείωση 28 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων όπου περιγράφεται η αναπροσαρμογή των ποσών προηγούμενων ετών σε σχέση με την αξία του μεριδίου επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Η γνώμη μας δεν έχει διαφοροποιηθεί 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 Χρυσάνθου, Κώστας Γιωρκάτζης, Αντώνης Ταλιώτης, Πάνος Παπαδόπουλος, Πιερής Μ. Μάρκου, Νίκος Χαρολάμπους, Νίκος Σπανούδης, Μαρία Πασχάλη, Αλέξης Αγαθοκλέους, Άλκης Χριστοδουλίδης, Χριστόφορος Ιωάννου, Πάνος Παπαμιχαήλ, Χρήστος Παπαμαρκίδης, Γιώργος Μαρτίδης, Kerry Whyte, Ανδρέας Γεωργίου, Χρήστος Νεοκλέους, Δημήτρης Παπαπερικλέους, Ανδρέας Ανδρέου, Αλέκος Παπαλεξάνδρου, Γιώργος Παντελίδης, Παναγιώτα Βαγιανού, Άλκη Αγαθοκλέους, Γαστών Χατζηρυσσασίου, Κύπρος Ιωαννίδης, Γιάννης Σοφιανός, Κυριάκος Βλάχος, Γιάννης Κωνσταντίνου, Μιχαήλ 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](http://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.

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

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 2 και 18 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 2017, το Συγκρότημα είχε αποθέματα αξίας €993.427 και η Εταιρεία €775.000. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων υπολογίζεται στη βάση έκθεσης εκτίμησης 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 αξίας 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 του εκτιμητή 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 αξίας 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.

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

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 2 και 17 των οικονομικών καταστάσεων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, το Συγκρότημα είχε σαν αξία επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία €10.854.597. Η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ έχει ως κύρια δραστηριότητα της 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 τις επένδυσης στην συνδεδεμένη εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2017 στη 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 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 διενεργήσαν 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 για 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.

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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.

### 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 καθίσταται 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



## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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 επηρέασουν 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

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

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 του Συγκροτήματος για το έτος 31 Δεκεμβρίου 2017 μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ. Το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 αντιπροσωπεύει την πρώτη χρονιά διορισμού.

### 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 16 Μαΐου 2018 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 η 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



## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος 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(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλο θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη 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.

Συγκριτικοί Αριθμοί

Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ελέγχθηκαν από άλλον ελεγκτή, ο οποίος εξέφρασε στις 10 Απριλίου 2017 μη διαφοροποιημένη γνώμη επί εκείνων των οικονομικών καταστάσεων. Όπως αναφέρεται πιο πάνω στην έμφαση θέματος και στη σημείωση 28, στις 31 Δεκεμβρίου 2017 έγινε αναπροσαρμογή των προσών σε σχέση με την αξία του μεριδίου επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Ο συνέταιρος 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, 21 Μαΐου 2018

**Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
2017**

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	Σημ.	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016 €
<b>Εισόδημα</b>	6	<b>431.362</b>	275.787
Κόστος πωλήσεων	9	<b>(320.476)</b>	(176.276)
<b>Μεικτό κέρδος</b>		<b>110.886</b>	99.511
Άλλα έσοδα	7	<b>32.915</b>	2.105
Άλλα έξοδα	8	<b>(1.135.000)</b>	(25.000)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	<b>(1.039)</b>	(1.692)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	<b>(224.666)</b>	(236.071)
<b>Ζημιά εργασιών</b>		<b>(1.216.904)</b>	(161.147)
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	<b>(91.667)</b>	(90.807)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	17	<b>76.821</b>	(11.024)
<b>Ζημιά πριν τη φορολογία</b>		<b>(1.231.750)</b>	(262.978)
Φορολογία	12	-	(30.181)
<b>Καθαρή ζημιά για το έτος</b>		<b>(1.231.750)</b>	(293.159)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα</b>		-	-
<b>Συνολικά έξοδα για το έτος</b>		<b>(1.231.750)</b>	(293.159)
<b>Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε:</b>			
Συμφέρον μετόχων		<b>(1.228.657)</b>	(285.544)
Συμφέρον μειοψηφίας	16	<b>(3.093)</b>	(7.615)
		<b>(1.231.750)</b>	(293.159)
<b>Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)</b>	13	<b>(25,57)</b>	(5,94)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 82 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 2017

	Σημ.	2017 €	2016 €
<b>Εισόδημα</b>	6	<b>246.397</b>	259.121
Κόστος πωλήσεων	9	<u>(170.397)</u>	<u>(163.073)</u>
<b>Μεικτό κέρδος</b>		<b>76.000</b>	96.048
Άλλα έσοδα	7	22.441	39.722
Άλλα έξοδα	8	<b>(1.135.000)</b>	(25.000)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	<b>(1.039)</b>	(1.692)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	<u>(182.192)</u>	<u>(204.698)</u>
<b>Ζημιά εργασιών</b>		<b>(1.219.790)</b>	(95.620)
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	<u>(85.055)</u>	<u>(87.369)</u>
<b>Ζημιά πριν τη φορολογία</b>		<b>(1.304.845)</b>	(182.989)
Φορολογία	12	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Καθαρή ζημιά για το έτος</b>		<b>(1.304.845)</b>	(182.989)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Συνολικά έξοδα για το έτος</b>		<b>(1.304.845)</b>	(182.989)
<b>Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε Μετόχους Εταιρείας</b>		<b>(1.304.845)</b>	(182.989)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	13	<u><b>(27,16)</b></u>	<u>(3,81)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης  
στις 31 Δεκεμβρίου 2017

Σημ.	31.12.2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 31.12.2016 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 01.01.2016 €
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
	15	152.826	124.448
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία			128.950
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	17	10.854.597	10.789.696
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>11.007.423</b>	<b>10.914.144</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Αποθέματα	18	993.427	993.427
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	19	671.511	682.380
Φορολογία εισπρακτέα		-	9.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		-	140.686
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>1.664.938</b>	<b>1.816.803</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>12.672.361</b>	<b>12.770.313</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	24	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	24	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένα Κέρδη		4.934.263	6.162.920
		9.332.294	10.660.951
Συμφέρον μειοψηφίας	16	62.247	65.340
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>9.394.541</b>	<b>10.943.271</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	21	800.000	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>800.000</b>	<b>-</b>
<b>Τρέχουσες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	21	1.275.932	1.881.066
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	22	66.888	82.594
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	21.805
Πρόβλεψεις	23	1.135.000	-
<b>Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<b>2.477.820</b>	<b>1.963.660</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>3.277.820</b>	<b>1.963.660</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>12.672.361</b>	<b>12.770.313</b>
<b>Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή – σέντ</b>	13	<b>1,94</b>	<b>2,20</b>
			<b>2,26</b>

Στις 21 Μαΐου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ιωάννης Κυριακόπουλος,  
Παρεδρος

Μακάριος Χαράλαμπίδης,  
Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης Εταιρείας  
στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	Σημ.	31.12.2017 €	31.12.2016 €
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	15	163.221	134.843
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	16	85	85
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	17	4.073.323	4.073.323
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>4.236.629</b>	<b>4.208.251</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Αποθέματα	18	775.000	775.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	19	793.445	669.999
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>1.568.445</b>	<b>1.444.999</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>5.805.074</b>	<b>5.653.250</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	24	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	24	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένες ζημιές		(1.780.406)	(475.561)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>2.617.625</b>	<b>3.922.470</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	21	800.000	-
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>800.000</b>	<b>-</b>
<b>Τρέχουσες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	21	1.212.288	1.331.438
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	22	40.161	399.342
Προβλέψεις	23	1.135.000	-
<b>Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<b>2.387.449</b>	<b>1.730.780</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>3.187.449</b>	<b>1.730.780</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>5.805.074</b>	<b>5.653.250</b>
<b>Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ</b>	13	<b>0,54</b>	<b>0,82</b>

Στις 21 Μαΐου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ιωάννης Κυριακάπουλος,  
Πρόεδρος

Μακάριος Χαραλαμπίδης,  
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	Μετοχικό Κεφάλαιο (Σημ. 24) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένα Κέρδη (3) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειοψηφίας €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016 (αναπροσαρμοσμένο)	4.084.128	293.239	20.664	6.445.722	10.843.753	99.518	10.943.271
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία (αναπροσαρμοσμένη)	-	-	-	(285.544)	(285.544)	(7.615)	(293.159)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	2.742	2.742	-	2.742
Έκτακτη αμυντική συνεισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	(26.563)	(26.563)
Διανομή καθαρών περιουσιακών στοιχείων προς τους μετόχους μειοψηφίας από εκκαθάριση (1)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016/1 Ιανουαρίου 2017 (αναπροσαρμοσμένο)</b>	<b>4.084.128</b>	<b>293.239</b>	<b>20.664</b>	<b>6.162.920</b>	<b>10.560.951</b>	<b>65.340</b>	<b>10.626.291</b>
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(1.228.657)	(1.228.657)	(3.093)	(1.231.750)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>4.084.128</b>	<b>293.239</b>	<b>20.664</b>	<b>4.934.263</b>	<b>9.332.294</b>	<b>62.247</b>	<b>9.394.541</b>

(1) Στις 23 Μαΐου 2016, ολοκληρώθηκε η διαδικασία εκούσιας διάλυσης της θυγατρικής εταιρείας Polytron Properties Limited και διανομής των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων προς τους μετόχους.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 24) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένες ζημιές (3) €	Σύνολο €
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016</b>	4.084.128	293.239	20.664	(295.314)	4.102.717
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(182.989)	(182.989)
<b>Συναλλαγές με ιδιοκτήτες</b>					
Έκτακτη αμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	2.742	2.742
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016/ 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>4.084.128</b>	<b>293.239</b>	<b>20.664</b>	<b>(475.561)</b>	<b>3.922.470</b>
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(1.304.845)	(1.304.845)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>4.084.128</b>	<b>293.239</b>	<b>20.664</b>	<b>(1.780.406)</b>	<b>2.617.625</b>

- (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 2017

	Σημ.	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016 €
<b>Ροή μετρητών από εργασίες</b>			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(1.231.750)	(262.978)
Αναπροσαρμογές για:			
Έσοδα από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(2.600)	-
Ζημιά από μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων	8	-	25.000
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις	8	1.135.000	-
Χρεωστικούς τόκους	11	91.667	90.807
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	15.088	8.792
Διαγραφές εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	-	305
Μερίδιο (κέρδους)/ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας	17	(76.821)	11.024
<b>Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης</b>		(69.416)	(127.050)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Μείωση/ (αύξηση) στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		22.789	(34.063)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(15.706)	(2.291)
<b>Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες</b>		(62.333)	(163.404)
Φορολογία που πληρώθηκε		-	(42.613)
<b>Καθαρά μετρητά για εργασίες</b>		(62.333)	(206.017)
<b>Ροή μετρητών από/για επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	(43.466)	(4.595)
Εισπράξεις από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	2.600	-
Πληρωμές προς συμφέρον μειοψηφίας στην εκούσια εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας		-	(26.563)
<b>Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		(40.866)	(31.158)
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	21	-	350.000
Εισπράξεις από δανεισμό από συγγενικά μέρη	26(vi)	602.000	-
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		(348.879)	(4.509)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(91.569)	(64.225)
<b>Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		161.552	281.266
<b>Καθαρή μείωση στις τραπεζικές υπεραναλήψεις</b>		58.353	44.091
<b>Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους</b>		(1.332.187)	(1.376.278)
<b>Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους</b>	20	(1.273.834)	(1.332.187)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 82 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017

	Σημ.	2017 €	2016 €
<b>Ροή μετρητών από εργασίες</b>			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(1.304.845)	(182.989)
Αναπροσαρμογές για:			
Εισόδημα από μερίσματα	7	(11.920)	(23.840)
Πιστωτικούς τόκους	7	(308)	(89)
Ζημιά από μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων	8	-	25.000
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις	8	1.135.000	-
Χρεωστικούς τόκους	11	85.055	87.369
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	15.088	8.145
Κέρδος από εκούσια διάλυση θυγατρικής εταιρείας	16	-	(15.563)
<b>Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης</b>		<b>(81.930)</b>	<b>(101.967)</b>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αύξηση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(108.218)	(39.481)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(359.181)	(159.607)
<b>Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες</b>		<b>(549.329)</b>	<b>(301.055)</b>
Φορολογία που πληρώθηκε		-	(15.550)
<b>Καθαρά μετρητά για εργασίες</b>		<b>(549.329)</b>	<b>(316.605)</b>
<b>Ροή μετρητών από/για επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	(43.466)	(4.595)
Είσπραξη μετρητών από εκούσια διάλυση θυγατρικής εταιρείας	16	-	79.688
Δανεισμός σε συγγενικά μέρη	26(v)	(3.000)	-
<b>Καθαρά μετρητά (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(46.466)</b>	<b>75.093</b>
<b>Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Εισπράξεις από δανεισμό από συγγενικά μέρη	26(vi)	600.000	-
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό		-	350.000
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		(348.879)	(1.121)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(85.055)	(66.919)
<b>Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>166.066</b>	<b>281.960</b>
<b>Καθαρή (αύξηση)/μείωση στις τραπεζικές υπεραναλήψεις</b>		<b>(429.729)</b>	<b>40.448</b>
<b>Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους</b>		<b>(782.559)</b>	<b>(823.007)</b>
<b>Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους</b>	20	<b>(1.212.288)</b>	<b>(782.559)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 μέχρι 82 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 2017

## 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 2017, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 21 Μαΐου 2018.

### 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<sup>ης</sup> 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 και κτηματικής περιουσίας, τις τεchnο-οικοδομικές 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 του ισολογισμού το Συγκρότημα εργοδοτούσε 6 άτομα (2016: 6 άτομα) και η Εταιρεία 5 άτομα, (2016: 5 άτομα).

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη γης και κτηματικής παρουσίας 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. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

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

### Βάση ετοιμασίας

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, 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.

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

Η εύλογη αξία περιγράφεται ως η τιμή που μια οντότητα θα λάμβανε κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή κατά τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή στην κύρια (ή την πλέον συμφέρουσα) αγορά,

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (ήτοι, τιμή εξόδου) ανεξαρτήτως του εάν η τιμή αυτή είναι άμεσα παρατηρήσιμη ή εκτιμάται με τη χρήση άλλης τεχνικής αποτίμησης.

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

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

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.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2017 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με εξαίρεση ορισμένων προνοιών του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση" σε σχέση με λογιστική αντιστάθμισης χαρτοφυλακίου.

Οι ενοποιημένες και ατομικές 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.

Η κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών 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 του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. 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 4.

### Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υποστεί ζημιά ύψους €1.231.750 και €1.304.845 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Κατά την ημερομηνία αυτή οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του/της κατά €812.882 και €819.004 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 τη μητρική εταιρεία η οποία 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 της μητρικής εταιρείας Euroinvestment and 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:

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

- Κατά τη διάρκεια του 2016 το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπόγραψαν διάφορες συμφωνίες με τραπεζικό οργανισμό ("Τράπεζα") που είναι σε ισχύ μέχρι και το 2018, για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης, διοικητικής υποστήριξης και άλλων συναφών υπηρεσιών σε σχέση με τα ιδιόκτητα και υποθηκευμένα ακίνητα που κατέχει η Τράπεζα. Επίσης, της ανατέθηκαν μέσω της θυγατρικής της 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 παρόλο που έχει υποστεί ζημιά ύψους €1.231.750 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017, διατηρεί μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €9,3 εκ. και παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων και τραπεζικών διευκολύνσεων προς καθαρή θέση) ύψους 18,10% σε επίπεδο Συγκροτήματος και 43,46% σε επίπεδο Εταιρείας (Σημ. 3 (ν)).
- Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία στις 24 Απριλίου 2018 με τη μητρική εταιρεία Euroinvestment and Finance Public Limited (ελέγχεται 90,43% 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. 23) καθώς και των άλλων οικονομικών αναγκών.

Επίσης, η Euroinvestment and Finance Public Limited έχει δεσμευτεί ότι δεν θα ζητήσει πρόωγη πληρωμή του δανείου της το οποίο στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε €800.000 (Σημ. 21) και το οποίο λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

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 δραστηριότητές 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.

### Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113, καθώς επίσης με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό 25<sup>ης</sup> Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

### Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος, το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες τους και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Η υιοθέτηση των νέων και αναθεωρημένων προτύπων δεν είχε καμία επίδραση στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

### Πρότυπο/ Διερμηνεία

**Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την:**

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12: Αναγνώριση Αναβαλλόμενης Φορολογικής Απαιτήσης για Ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί

1 Ιανουαρίου 2017

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7: Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις 1 Ιανουαρίου 2017

Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2014-2016 1 Ιανουαρίου 2017

### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12, Αναγνώριση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων σε μη Πραγματοποιήσιμες Ζημιές (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017):**

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τα ακόλουθα:

- Μη πραγματοποιήσιμες ζημιές σε λογιστικό ποσό ενός χρεωστικού τίτλου, το οποίο επιμετρείται στην εύλογη αξία και για το οποίο ο φορολογικός συντελεστής επιβάλλεται στο κόστος, δημιουργεί εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές, ανεξάρτητα από το εάν ο κάτοχος του τίτλου αναμένει να ανακτήσει το λογιστικό ποσό μέσω πώλησης ή χρήσης, ή κατά πόσο είναι πιθανό ότι ο εκδότης θα αποπληρώσει όλες τις συμβατικές χρηματικές ροές.
- Όταν μία οικονομική οντότητα προβαίνει σε εκτίμηση για το κατά πόσο θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογικό κέρδος με το οποίο μπορεί να συμψηφίσει εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και ο φορολογικός νόμος περιορίζει την χρήση ζημιών για συμψηφισμό μόνο με ορισμένα είδη εισοδήματος, τότε η εκτίμηση μίας εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς θα γίνεται σε συνδυασμό με άλλες εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές του ίδιου τύπου μόνο.
- Η εκτίμηση των μελλοντικών φορολογικών κερδών μπορεί να περιλαμβάνει την ανάκτηση περιουσιακών στοιχείων της οικονομικής οντότητας σε ποσά πάνω από την λογιστική αξία εάν υπάρχει επαρκής τεκμηρίωση ότι αυτό είναι πιθανό να επιτευχθεί.
- Κατά την εκτίμηση του κατά πόσο υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη, μία οικονομική οντότητα θα πρέπει να συγκρίνει τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογικά κέρδη αποκλείοντας τις εκπτώσεις φόρου οι οποίες είναι αποτέλεσμα της αντιστροφής αυτών των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών.

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά και επιτρέπεται η εφαρμογή τους πριν την ημερομηνία ισχύος.

### **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7, Πρωτοβουλίες Γνωστοποιήσεων:**

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μία οικονομική οντότητα να παρέχει γνωστοποιήσεις προκειμένου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να μπορούν να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων και των μεταβολών που προκύπτουν από ταμειακές ή μη ταμειακές μεταβολές. Μία οικονομική οντότητα μπορεί να πληροί τις προϋποθέσεις των γνωστοποιήσεων, παρέχοντας πίνακα συμφιλίωσης μεταξύ των αρχικών και των τελικών υπολοίπων για τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις ισχύουν από την ημερομηνία εφαρμογής και μετά, και επιτρέπεται η εφαρμογή πριν την ημερομηνία ισχύος. Οι οικονομικές οντότητες δεν υποχρεούνται να παρουσιάζουν συγκριτική πληροφόρηση για προηγούμενες περιόδους.

### **ΔΠΧΑ 12, Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Οντότητες:**

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν το πεδίο εφαρμογής του προτύπου προσδιορίζοντας ότι οι υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις του προτύπου, απαιτούνται και για τις συμμετοχές μίας οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, σε συνδεδεμένες, σε κοινοπραξίες και σε οικονομικές οντότητες ειδικού τύπου που δεν ενοποιούνται, οι οποίες έχουν

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

ταξινομηθεί ως κατεχόμενες προς πώληση, ως κατεχόμενες για διανομή, ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5, *Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες*, εκτός από την απαίτηση γνωστοποίησης περιληπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. 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:

#### *i) Υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση*

<b>Πρότυπο/ Διερμηνεία</b>	<b>Εφαρμόζεται για Ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την:</b>
ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2018
Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»	1 Ιανουαρίου 2018
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4: Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» μαζί με το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»	1 Ιανουαρίου 2018
Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2014-2016	1 Ιανουαρίου 2018
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και Επιμέτρηση για Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών	1 Ιανουαρίου 2018
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40: Μεταφορές Επενδύσεων σε Ακίνητα	1 Ιανουαρίου 2018
ΕΔΔΠΧΑ Διερμηνεία 22 Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προπληρωμές	1 Ιανουαρίου 2018
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αξία	1 Ιανουαρίου 2018

#### *ii) Δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση*

<b>Πρότυπο/ Διερμηνεία</b>	<b>Εφαρμόζεται για Ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την:</b>
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμη Συμμετοχή σε Συνδεδεμένες εταιρείες ή Κοινοπραξίες	1 Ιανουαρίου 2019
ΔΠΧΑ 17 «Ασφάλιστρα Συμβόλαια»	1 Ιανουαρίου 2021
Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2015-2017	1 Ιανουαρίου 2019

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19: Τροποποίηση Προγράμματος, Περικοπή, η Εξόφληση	1 Ιανουαρίου 2019
ΕΔΔΠΧΑ 23 Αβεβαιότητα σχετικά με τους χειρισμούς φόρου εισοδήματος	1 Ιανουαρίου 2019
Τροποποιήσεις σε Αναφορές στο Εννοιολογικό πλαίσιο των ΔΠΧΠ	1 Ιανουαρίου 2020

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης από την εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος/της Εταιρείας, ενώ δεν προτίθενται να προχωρήσουν σε πρόωρη εφαρμογή οποιονδήποτε λογιστικών προτύπων πριν την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής τους. Οι κυριότερες πρόνοιες αυτών των προτύπων παρουσιάζονται πιο κάτω. Το Συγκρότημα/η Εταιρεία αναμένει ότι η πιο σημαντική επίπτωση (με αύξηση των συναλλαγών και ανάπτυξης της γης και της κτηματικής περιουσίας) θα προκύψει από τα παρακάτω νέα πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή.

Η Διεύθυνση, με βάση τις συναλλαγές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με το ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά Μέσα, αναμένει ότι:

- (i) Δεν θα προκύψουν σημαντικές διαφοροποιήσεις στην ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.
- (ii) Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 ίσως αυξήσει σε μικρό βαθμό τις προβλέψεις για απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων με βάση τη μεθοδολογία που αναφέρεται στο πρότυπο αλλά αυτό υποθέτει σημαντική αύξηση των συναλλαγών και με άλλους πελάτες (Σημ. 6). Δεν υπάρχει πρόβλεψη για επισφαλείς χρεώστες, και δεν ενδέχεται να υπάρχει διαφοροποίηση στην βάση με την οποία τα εμπορικά εισπρακτέα αποτιμούνται στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

Επίσης, με βάση τις συναλλαγές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με το ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, η Διεύθυνση αναμένει ότι:

- (i) Οι πωλήσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας από τεχνολογικές υπηρεσίες και παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας δεν αναμένεται να επηρεαστούν σημαντικά από το πρότυπο ως προς το χρόνο ή την αξία αναγνώρισης τους.
- (ii) Σημαντική επίδραση θα έχει στο κατασκευαστικό κομμάτι όταν ξεκινήσει η ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας. Τα τελευταία χρόνια δεν υπάρχει δραστηριότητα σε αυτό τον τομέα.

### **ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά Μέσα (όπως αναθεωρήθηκε το 2014):**

Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, την ημερομηνία ισχύος του. Το πρότυπο εισάγει νέες διατάξεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων, για την μεθοδολογία της απομείωσης και την λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων.

Μέρος 1: Ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Όλα τα αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία είναι επί του παρόντος στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 39, θα επιμετρούνται είτε στο αποσβέσιμο κόστος είτε στην εύλογη αξία μετά την αρχική τους αναγνώριση. Συγκεκριμένα:

- ένας χρεωστικός τίτλος, που κατέχεται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών και έχει ταμειακές ροές οι οποίες συνίστανται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του κεφαλαίου, πρέπει να επιμετρείται στο αποσβέσιμο κόστος (μείον τυχόν απομείωση) εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο έχει προσδιορισθεί στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, βάσει της επιλογής επιμέτρησης σε εύλογη αξία.



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

- ένας χρεωστικός τίτλος ο οποίος κατέχεται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί τόσο στην είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, όσο και στην πώληση των περιουσιακών στοιχείων και έχει συμβατικούς όρους που προβλέπουν μόνο πληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του κεφαλαίου σε συγκεκριμένες ημερομηνίες, πρέπει να επιμετρείται στην εύλογη αξία η οποία θα παρουσιάζεται στην κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο έχει ταξινομηθεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, βάσει της επιλογής επιμέτρησης σε εύλογη αξία.

Όσον αφορά τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, μία σημαντική αλλαγή είναι η παρουσίαση των μεταβολών στην εύλογη αξία μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, η οποία έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, και οι μεταβολές προέρχονται από αλλαγή στον πιστωτικό κίνδυνο της υποχρέωσης. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 τέτοιες αλλαγές παρουσιάζονται στην κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών

Συνολικών Εσόδων, εκτός εάν η παρουσίαση του αποτελέσματος της αλλαγής του πιστωτικού κινδύνου στην εν λόγω κατάσταση δημιουργεί ή διευρύνει μια λογιστική ασυμμετρία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Αλλαγές στην εύλογη αξία οι οποίες οφείλονται στην αλλαγή του πιστωτικού κινδύνου της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα.

### Μέρος 2: Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων

Το μοντέλο απομείωσης βάσει του ΔΠΧΑ 9 αντικατοπτρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε αντίθεση με τις πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημιές βάσει του ΔΛΠ 39. Αυτό σημαίνει πως δεν είναι αναγκαίο να συμβεί ένα πιστωτικό γεγονός για να αναγνωριστούν πιστωτικές ζημιές. Το ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών θα πρέπει να αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων ώστε να λαμβάνει υπόψη του αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο μετά την αρχική αναγνώριση.

### **ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (ισχύει για περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018):**

Το νέο πρότυπο εισάγει ένα συνολικό μοντέλο το οποίο θα χρησιμοποιείται από τις οικονομικές οντότητες για τον λογιστικό χειρισμό των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες και θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 18 Έσοδα και το ΔΛΠ 11 Συμβάσεις κατασκευής. Σε αντίθεση με το ΔΛΠ 18 το νέο πρότυπο δεν απευθύνεται στην αναγνώριση του εισοδήματος από τόκους και μερίσματα των οποίων η αναγνώριση εμπίπτει πλέον στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 39 (ή του ΔΠΧΑ 9 εάν έχει εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία ισχύος).

Το νέο πρότυπο εισάγει ένα νέο μοντέλο αναγνώρισης και επιμέτρησης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη,
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση,
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής,
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης,
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Το καινούργιο πρότυπο περιλαμβάνει πολύ περισσότερη καθοδήγηση η οποία συνοψίζεται ως ακολούθως:

- κατά πόσο μία σύμβαση (ή ένας συνδυασμός συμβάσεων) περιλαμβάνει περισσότερα από ένα αγαθά ή υπηρεσίες και εάν ναι, πότε και πώς θα γίνει ο επιμερισμός αυτών.
- όταν σε μία συναλλαγή ένα μέρος του τιμήματος είναι μεταβλητό, καθορίζεται πώς αυτό θα επηρεάσει το ποσό και το χρόνο της αναγνώρισης του εσόδου. Το νέο πρότυπο αναφέρει ότι το μεταβλητό εισόδημα θα αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που είναι πολύ πιθανό ότι δεν θα συμβεί μία σημαντική αντιστροφή του ποσού που αναγνωρίσθηκε, όταν επιλυθεί η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό τίμημα.
- κατά πόσο το τίμημα της συναλλαγής το οποίο έχει επιμερισθεί στους αντίστοιχους όρους της σύμβασης θα έπρεπε να αναγνωρισθεί σε μία χρονική περίοδο ή σε μία χρονική στιγμή. Βάσει του ΔΠΧΑ 15, μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει το έσοδο όταν ένας όρος εκτέλεσης έχει εκπληρωθεί, το οποίο συμβαίνει όταν ο «έλεγχος» των αγαθών και των υπηρεσιών, των υποκείμενων στην συγκεκριμένη συναλλαγή, μεταφέρεται στον πελάτη.
- πότε το κόστος απόκτησης και υλοποίησης της σύμβασης μπορεί να αναγνωρισθεί ως περιουσιακό στοιχείο.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να επιλέξουν να εφαρμόσουν το πρότυπο αναδρομικά ή να χρησιμοποιήσουν μία τροποποιημένη προσέγγιση μετάβασης η οποία αναφέρεται στην αναδρομική εφαρμογή του προτύπου μόνο για τις συμβάσεις οι οποίες δεν είχαν ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

### Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 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 16 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 δυναμικά δικαιώματα ψήφου που κατέχει το Συγκρότημα, άλλοι κάτοχοι δικαιωμάτων ψήφου ή άλλα μέρη,
- τα δικαιώματα που απορρέουν από άλλες συμβατικές ρυθμίσεις, και
- τυχόν πρόσθετα γεγονότα και περιστάσεις που υποδηλώνουν ότι το Συγκρότημα διαθέτει ή δε διαθέτει την ικανότητα να διευθύνει τις σχετικές δραστηριότητες της οντότητας κατά τον χρόνο που οι αποφάσεις αυτές πρέπει να ληφθούν, όπως οι πρακτικές ψηφοφορίας κατά τις προηγούμενες συνελεύσεις των μετόχων.

Τα αποτελέσματα των 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.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### 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 που σχετίζονται με την απόκτηση των θυγατρικών εταιρειών αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την περίοδο που το Συγκρότημα ανέλαβε το κόστος και παρασχεθήκαν 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 ΔΛΠ19 "Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων" αντιστοίχως,
- Υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 "Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών" κατά την ημερομηνία απόκτησης, και
- Περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες", τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

Η 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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

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 αναγνωρισθεί στην κατάσταση συνολικών εσόδων μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όταν η οντότητα πωληθεί.

Όταν η αντιπαροχή που προσφέρεται από το Συγκρότημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη του αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που προσφέρεται για τη συνένωση. Αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην 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 ΔΛΠ 39, 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 πρώτη θυγατρική εταιρεία την ημερομηνία που το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο, καταχωρείται σε εύλογη αξία με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση".

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

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, 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.

Οι απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 εφαρμόζονται ώστε να προσδιοριστεί κατά πόσο είναι αναγκαίο να αναγνωριστεί οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία. Όταν 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 πρώην συνδεδεμένη εταιρεία και η συμμετοχή του αποτελεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το Συγκρότημα επιμετρά τη διατηρούμενη συμμετοχή στην εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία αυτή και η εύλογη αξία της διατηρούμενης συμμετοχής θεωρείται ως η εύλογη αξία της κατά την αρχική αναγνώριση ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. 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.



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

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.

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας 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 λογίζοταν 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

Το εισόδημα επιμετρείται στην εύλογη αξία του τιμήματος που εισπράχτηκε ή είναι εισπρακτέα 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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

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 βασίζουν τις εκτιμήσεις τους σε ιστορικά αποτελέσματα, λαμβάνοντας υπόψη το είδος της συναλλαγής και των χαρακτηριστικών κάθε διευθέτησης.

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) Κατασκευαστικά 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.

### Κόστος πωλήσεων για κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία χρησιμοποιούν τη μέθοδο της αναλογικής ολοκλήρωσης για να αναγνωρίσουν 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 προσδιοριστούν τα κόστη που προέκυψαν μέχρι το τέλος του έτους, οποιοδήποτε κόστος που σχετίζεται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζονται ως έργα υπό εκτέλεση.



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Παροχές σε εργαζομένους

Οι Εταιρείες του Συγκροτήματος και οι υπαλλήλοι 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 τεκμαιρόμενη 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.

### Μετατροπή ξένου νομίσματος

#### (i) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία και η κάθε εταιρεία του Συγκροτήματος ("το νόμισμα λειτουργίας"). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

#### (ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής ή της εκτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμούνται. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 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 εφαρμοσίμοι φορολογικοί κανονισμοί υπόκεινται σε ερμηνεία και δημιουργεί προβλέψεις όπου είναι απαραίτητο με βάση τα ποσά που υπολογίζονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν οι σχετικές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις πραγματοποιηθούν ή όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις διακανονιστούν.

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

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

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### 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	33,33
Έπιπλα και εξοπλισμός	10 – 50
Οχήματα	10 – 20

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.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 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 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.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

#### (i) Ταξινόμηση (συνέχεια)

##### • 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.

##### • 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.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

#### (iii) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

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.

### Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό αναφέρεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα για συμφηφισμό των ποσών που αναγνωρίστηκαν και όταν υπάρχει πρόθεση να εξοφληθεί σε καθαρή βάση ή να ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο και να εξοφληθεί η υποχρέωση ταυτοχρόνως. Το νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να βασίζεται σε μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να είναι εκτελεστό κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή χρεοκοπίας της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

### 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.

### 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.

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 χρησιμοποίησή 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. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η τρέχουσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν 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.

### Δανεισμός

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 2. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

### Δανεισμός (συνέχεια)

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 πληρεί τα κριτήρια.

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 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.

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 πιστωτές

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

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

### Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση στο τρέχον έτος. Η αναπροσαρμογή συγκριτικών ποσών αναφέρεται στη σημείωση 28.

Τα κύρια χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις. Οι κύριες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμό.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την 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.

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

#### 31 Δεκεμβρίου 2017

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 19)	649.136	792.445
	<b>649.136</b>	<b>792.445</b>

#### Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός (Σημ. 21)	2.075.932	2.012.288
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 22)	24.182	2.552
	<b>2.100.114</b>	<b>2.014.840</b>

#### 31 Δεκεμβρίου 2016

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 19)	642.733	668.341
	<b>642.733</b>	<b>668.341</b>

#### Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός (Σημ. 21)	1.881.066	1.331.438
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 22)	39.741	361.777
	<b>1.920.807</b>	<b>1.693.215</b>

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Οι εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας τους εκθέτουν σε κίνδυνο τιμής αγοράς, 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 τιμής αγοράς

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία 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.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία 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 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 ανεξάρτητους επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

#### (ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, λόγω αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει 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	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου</b>				
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	2.075.932	1.881.066	2.012.288	1.331.438
	<b>2.075.932</b>	<b>1.881.066</b>	<b>2.012.288</b>	<b>1.331.438</b>

#### Ανάλυση ευαισθησίας

##### ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2016: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €20.759 (2016: €18.811) ψηλότερη/ χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

##### Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2016: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €20.123 (2016: €13.314) ψηλότερη/χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

#### (iii) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων ήταν:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Εμπορικά εισπρακτέα (Σημ. 19)	41.216	34.833	39.918	34.833
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 26(v))	607.920	607.900	745.130	629.419
Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 26(v))	-	-	7.397	4.089
	<b>649.136</b>	<b>642.733</b>	<b>792.445</b>	<b>668.341</b>

Η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών των συγγενικών εταιρειών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από την αδυναμία εξόφλησης των οφειλών.

Η αποπληρωμή του ποσού εισπρακτέου από τη συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €607.920 (2016: €607.900) για το Συγκρότημα και για την Εταιρεία 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 Βα3 από Β1, και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία.

Για τα εισπρακτέα από συγγενικά ή τρίτα 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 προηγούμενα έτη και άλλους παράγοντες. Το υπόλοιπο ποσό αφορά κυρίως εισπρακτέο ποσό από Κυπριακή Τράπεζα για την οποία δεν υπάρχει αξιολόγηση πιστοληπτικής ικανότητας.

#### (iv) 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.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

### (iv) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

#### ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

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	-	-
	<b>2.100.114</b>	<b>2.167.778</b>	<b>1.300.114</b>	<b>33.832</b>	<b>833.832</b>	-	-

31 Δεκεμβρίου 2016

	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	39.741	39.741	39.741	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.332.187	1.332.187	1.332.187	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	200.000	211.560	-	211.560	-	-	-
Δανεισμός από τράπεζα	348.879	348.879	348.879	-	-	-	-
	<b>1.920.807</b>	<b>1.932.367</b>	<b>1.720.807</b>	<b>211.560</b>	-	-	-

#### Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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	-	-
	<b>2.014.840</b>	<b>2.082.504</b>	<b>1.214.840</b>	<b>33.832</b>	<b>833.832</b>	-	-

31 Δεκεμβρίου 2016

	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	361.777	361.777	361.777	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	782.559	782.559	782.559	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	200.000	211.560	-	211.560	-	-	-
Δανεισμός από τράπεζα	348.879	348.879	348.879	-	-	-	-
	<b>1.693.215</b>	<b>1.704.775</b>	<b>1.493.215</b>	<b>211.560</b>	-	-	-

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

### (iv) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ανέρχονται σε €671.511 και €793.445 αντιστοίχως και περιλαμβάνουν μερίσματα ύψους €607.920 και €607.920 αντίστοιχα, τα οποία έχουν δεσμευτεί έναντι των τραπεζικών διευκολύνσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν την διαχρονική σταθερή στήριξη του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., και επιπρόσθετη δανειακή διευκόλυνση ύψους €1.400.000 από τη μητρική εταιρεία Euroinvestment and Finance Public Limited.

### (v) 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 ωφέληματα 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. 21) και ίδια κεφάλαια (μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο, αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου, συσσωρευμένα κέρδη και συμφέρον μειοψηφίας όπως αναλύονται στην Σημ. 24).

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 2017 και 2016 ήταν ως εξής:

### ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016 €
Δανεισμός (Σημ. 21)	802.098	548.879
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 21)	1.273.834	1.332.187
	<b>2.075.932</b>	<b>1.881.066</b>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 20)	-	-
Καθαρός δανεισμός	2.075.932	1.881.066
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	9.394.541	10.626.291
<b>Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση</b>	<b>11.470.473</b>	<b>12.507.357</b>
<b>Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων</b>	<b>18,10%</b>	<b>15,04%</b>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2017 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης του μη-βραχυπρόθεσμου δανεισμού από τράπεζες και συγγενικά μέρη κατά τη διάρκεια του έτους.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

### (v) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

#### Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2017 €	2016 €
Δανεισμός (Σημ. 21)	800.000	548.879
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 20)	1.212.288	782.559
	<b>2.012.288</b>	1.331.438
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 20)	-	-
Καθαρός δανεισμός	2.012.288	1.331.438
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.617.625	3.922.470
<b>Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση</b>	<b>4.629.913</b>	<b>5.253.908</b>
<b>Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων</b>	<b>43,46%</b>	<b>25,34%</b>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για την Εταιρεία κατά το 2017 οφείλεται στην αύξηση του μη-βραχυπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου δανεισμού από τραπεζικό δανεισμό κατά τη διάρκεια του έτους.

#### (vi) 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.

#### (vii) Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς της Πολιτείας.

Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό μέσω της εποπτείας που ασκείται από το Λειτουργγό Συμμόρφωσης, αλλά και μέσω άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

#### (viii) 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 η Εταιρεία για να εκτελεί τις εργασίες της.

#### (ix) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες 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 αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων και των εμπορικών πιστωτών στις οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν σημαντική διαφορά από τις εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 4. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

#### • Απομείωση αξίας ποσών εισπρακτέων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες των ΔΧΠΑ για να αποφασίσουν πότε ένα εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Στην άσκηση της κρίσης αυτής, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν, μαζί με άλλους παράγοντες, τη διάρκεια και την έκταση στην οποία η εύλογη αξία ενός εισπρακτέου είναι χαμηλότερη του κόστους, και τη χρηματοοικονομική βιωσιμότητα και τη βραχυπρόθεσμη επιχειρηματική προοπτική της οντότητας η οποία θα αποπληρώσει το εισπρακτέο, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων όπως οι εξελίξεις στον ευρύτερο τομέα της οικονομίας της Κύπρου, της οικονομικής κρίσης και της βιωσιμότητας του δημόσιου χρέους.

#### • 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 2017, 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 με την βοήθεια του εσωτερικού τμήματος τους για εκτιμήσεις αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της ρευστοποιήσιμης αξίας.

#### • 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 γη και ακίνητα. 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 και σε διάφορες παραδοχές. Η οικονομική εξέλιξη στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός αγοραπωλησιών σε σχέση με το μέγεθος της γης που ανήκει στην συνδεδεμένη εταιρεία, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων σε αυτή την αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2017, 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 και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες για τα εύλογα ποσά και τις εκτιμήσεις περιγράφονται στη σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων.

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 3. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

#### (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 2.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 5. Πληροφορίες κατά τομέα

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνολογικές υπηρεσίες		Συνολικά	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Εισοδήματα</b>								
Από τρίτα μέρη	226.397	39.735	-	-	184.965	-	411.362	39.735
Από συγγενικές εταιρείες	20.000	219.386	-	-	-	16.666	20.000	236.052
	<b>246.397</b>	<b>259.121</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184.965</b>	<b>16.666</b>	<b>431.362</b>	<b>275.787</b>
<b>Μικτό κέρδος/(ζημιά)</b>	<b>76.000</b>	<b>96.048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.886</b>	<b>3.463</b>	<b>110.886</b>	<b>99.511</b>
Πιστωτικοί τόκοι	-	-	-	-	-	-	-	-
Λειτουργικά και άλλα έξοδα	(183.231)	(206.390)	(2.822)	(1.621)	(39.652)	(29.752)	(225.705)	(237.763)
Απομείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία έργων υπό εκτέλεση	-	-	-	(25.000)	-	-	-	(25.000)
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις	-	-	(1.135.000)	-	22.702	1.875	(1.135.000)	-
Άλλα έσοδα	-	-	10.213	230	-	-	32.915	2.105
	<b>(107.231)</b>	<b>(110.342)</b>	<b>(1.127.609)</b>	<b>(26.391)</b>	<b>17.936</b>	<b>(24.414)</b>	<b>(1.216.904)</b>	<b>(161.147)</b>
<b>Κέρδος/(ζημιά) από εργασίες</b>	<b>(81.209)</b>	<b>(90.807)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.468)</b>	<b>-</b>	<b>(91.667)</b>	<b>(90.807)</b>
Χρεωστικοί τόκοι	-	-	-	(11.024)	-	-	76.821	(11.024)
Μερίδιο (ζημιά)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας (Χρέωση)/πίστωση φορολογίας	-	-	76.821	(20.808)	-	(9.373)	-	(30.181)
<b>Καθαρό κέρδος/(ζημιά)</b>	<b>(188.440)</b>	<b>(201.149)</b>	<b>(1.050.788)</b>	<b>(58.223)</b>	<b>7.478</b>	<b>(33.787)</b>	<b>(1.231.750)</b>	<b>(293.159)</b>
<b>Άλλες πληροφορίες</b>								
Περιουσιακά στοιχεία που καταμένονται ανά τομέα	-	-	1.034.345	1.043.903	22.673	37.989	1.057.018	1.081.892
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	10.854.597	10.789.696	-	-	10.854.597	10.789.696
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	-	-	607.920	607.900	-	-	607.920	607.900
Μη καταμετρημένο ενεργητικό	-	-	-	-	-	-	152.826	110.463
	-	-	-	-	-	-	<b>12.672.361</b>	<b>12.589.951</b>
<b>Συνολικά εντοπιζόμενα περιουσιακά στοιχεία</b>								
Υποχρεώσεις που καταμένονται ανά τομέα	-	-	3.252.462	1.963.660	25.358	-	3.277.820	1.963.660
Μη καταμετρημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	<b>3.277.820</b>	<b>1.963.660</b>
<b>Σύνολο εντοπιζόμενων υποχρεώσεων</b>								
Κεφαλαίουχικά έξοδα	-	-	43.466	4.595	-	-	43.466	4.595
Αποσβέσεις (Σημ. 15)	-	-	15.088	8.144	-	648	15.088	8.792



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 5. 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 2017 και 2016. 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. 23) 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, τον ισολογισμό και ανάλυση των εργασιών της Εταιρείας.

## 6. Εισόδημα

<b>ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες (1)	<b>184.965</b>	16.666
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	<b>226.397</b>	207.121
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 26 (ii))	<b>20.000</b>	52.000
	<b>431.362</b>	<b>275.787</b>
<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	<b>226.397</b>	207.121
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ.26 (ii))	<b>20.000</b>	52.000
	<b>246.397</b>	<b>259.121</b>

(1) Κατά την διάρκεια του έτους, πωλήσεις αξίας €254.583 (2016: €179.801 (Σημ. 26(ii))) προέρχονται από τεχνοοικοδομικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες ακίνητης ιδιοκτησίας που έχουν παραχωρηθεί στην Astrobank Limited η οποία κατά το 2016 αποτελούσε συγγενική εταιρεία (Σημ. 26(i)). Επίσης, πωλήσεις αξίας €89.185 (2016: €μηδέν) προέρχονται από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες, που διεκπεραιώθηκαν με μία άλλη μη συγγενική εταιρεία.

(2) Υπηρεσίες αξίας €950 (2016: €167.385) που αφορούν κυρίως εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας έχουν παραχωρηθεί σε συγγενικά μέρη (Σημ. 26(ii)) από την Εταιρεία.

(3) Δεν υπήρξαν πωλήσεις από ανάπτυξη κτηματικής περιουσίας κατά το 2017 και 2016.

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 7. Άλλα έσοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Πιστωτικοί τόκοι από:				
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 26(iii))	-	-	308	89
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία (1)	-	-	11.920	23.840
Παροχή διοικητικών υπηρεσιών στον μέτοχο (2)	10.000	-	10.000	-
Κέρδος από εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας (Σημ. 26(iii))	-	-	-	15.563
Έσοδα από πώληση στοιχείων πάγιου ενεργητικού (Σημ. 26(iii))	2.600	-	-	-
Μη-αναλωθείσες κρατήσεις και προβλέψεις	20.102	-	-	-
Άλλα έσοδα	213	2.105	213	230
	<b>32.915</b>	<b>2.105</b>	<b>22.441</b>	<b>39.722</b>

(1) Μέρισμα ύψους €11.920 (2016: €23.840) αντιστοιχεί στην Εταιρεία από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2017, το σύνολο του διανεμηθέντος μερίσματος παρέμεινε εισπρακτέο (Σημ. 26(iii)).

(2) Υπηρεσίες διοίκησης αξίας €10.000 (2016: €0) έχουν παραχωρηθεί στον μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, από την Εταιρεία (Σημ. 26(iii)).

### 8. Άλλα έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Ζημιά από μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων (Σημ. 18)	-	25.000	-	25.000
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις (Σημ. 23)	1.135.000	-	1.135.000	-

### 9. Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Δικαιώματα Διοικητικού Συμβούλου (Σημ. 26(iv))	3.633	3.000	3.633	3.000
Αμοιβή ελεγκτών	17.800	15.600	15.000	14.000
Αμοιβή προηγούμενου ελεγκτή για φορολογικές υπηρεσίες	1.750	7.750	700	3.700
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 15)	15.088	8.792	15.088	8.145
Διαγραφή εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 15)	-	305	-	-
Κόστος προσωπικού (Σημ. 10)	127.221	144.056	94.164	124.862
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο:				
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	5.410	5.166	5.410	5.166
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	52.264	49.902	46.697	44.325
	<b>224.666</b>	<b>236.071</b>	<b>182.192</b>	<b>204.698</b>

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 9. Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας (συνέχεια)

Κόστος πωλήσεων	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
Κόστος προσωπικού (Σημ. 10)	153.073	140.466	153.073	140.466
Άλλα έξοδα πωλήσεων	167.403	35.810	17.324	22.607
	<b>320.476</b>	<b>176.276</b>	<b>170.397</b>	<b>163.073</b>

Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	1.039	1.692	1.039	1.692
	<b>1.039</b>	<b>1.692</b>	<b>1.039</b>	<b>1.692</b>

Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
	<b>546.181</b>	<b>414.039</b>	<b>353.628</b>	<b>369.463</b>

### 10. Κόστος προσωπικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
Μισθοί	234.872	238.254	207.311	222.214
Κοινωνικές ασφάλισεις και άλλες εισφορές	23.407	24.408	20.598	22.786
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας	22.015	21.860	19.328	20.328
	<b>280.294</b>	<b>284.522</b>	<b>247.237</b>	<b>265.328</b>

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει την αμοιβή του Γενικού Διευθυντή/ Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €107.693 (2016: €108.885) (Σημ. 26(iv)).

Κατά την διάρκεια του έτους το Συγκρότημα απασχολούσε κατά μέσο όρο 7 άτομα (2016: 6 άτομα), συμπεριλαμβανομένου του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου της Εταιρείας, και η Εταιρεία 6 άτομα (2016: 5 άτομα),.

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

### 11. Χρηματοδοτικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια (Σημ. 21)	13.220	12.994	13.220	12.994
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 20)	58.713	58.092	45.297	32.362
Υπόλοιπα συγγενικών εταιρειών (Σημ. 26(v) & (vi))	97	-	6.901	22.292
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 26(vi))	19.109	12.204	19.109	12.204
Άλλα έξοδα δανείων	528	7.517	528	7.517
	<b>91.667</b>	<b>90.807</b>	<b>85.055</b>	<b>87.369</b>

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 12. Φορολογία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017 €	2016 €	2017 €	2016 €
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	-	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – χρέωση έτους	-	30.181	-	-
Χρέωση φορολογίας	-	30.181	-	-

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	
	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016 €	2017 €	2016 €
Ζημιά πριν τη φορολογία	<b>(1.231.750)</b>	(262.978)	<b>(1.304.845)</b>	(182.989)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας, ύψους 12,5%	<b>(153.969)</b>	(32.872)	<b>(163.106)</b>	(22.874)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	<b>145.209</b>	2.595	<b>145.081</b>	5.202
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	<b>(559)</b>	(6.297)	<b>(1.490)</b>	(5.949)
Φορολογική επίδραση μεριδίου ζημιάς από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκεινται σε φορολογία	<b>(9.602)</b>	1.378	-	-
Φορολογική επίδραση ζημιών σε μεταφορά Αναπροσαρμογή φορολογίας προηγούμενων ετών	<b>18.921</b>	35.196	<b>19.515</b>	23.621
Χρέωση φορολογίας	-	30.181	-	-
	-	30.181	-	-

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 εμπίπτουν 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

## 12. Ζημιά ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε (Σημ.28) 2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>Ζημιά ανά μετοχή – βασική και κατανεμημένη</b>				
Ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	<b>(1.228.657)</b>	(285.544)	<b>(1.304.845)</b>	(182.989)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 24)	<b>4.804.856</b>	4.804.856	<b>4.804.856</b>	4.804.856
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	<b>(25,57)</b>	(5,94)	<b>(27,16)</b>	(3,81)

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 2017 και 2016 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	
	2017	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 1.1.2016	2017	2016
	€	€	€	€	€
<b>Καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή – βασική και κατανεμημένη</b>					
Καθαρό ενεργητικό για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	<b>9.332.294</b>	10.560.951	10.843.753	<b>2.617.625</b>	3.922.470
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 24)	<b>4.804.856</b>	4.804.856	4.804.856	<b>4.804.856</b>	4.804.856
Καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή (ευρώ)	<b>1,94</b>	2,20	2,26	<b>0,54</b>	0,82

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

## 14. Μερίσματα

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.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 30 Ιανουαρίου 2017 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 15. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

### ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
<b>Κόστος</b>					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	225.168	92.215	215.223	105.665	638.271
Προσθήκες	-	4.052	543	-	4.595
Διαγραφές	-	(279)	(363)	-	(642)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016/ 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>225.168</b>	<b>95.988</b>	<b>215.403</b>	<b>105.665</b>	<b>642.224</b>
Προσθήκες	-	2.466	2.500	38.500	43.466
Πωλήσεις	-	-	-	(51.159)	(51.159)
Διαγραφές	-	(50.536)	(21.171)	(13.499)	(85.206)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>225.168</b>	<b>47.918</b>	<b>196.732</b>	<b>79.507</b>	<b>549.325</b>
<b>Αποσβέσεις</b>					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	98.938	90.484	214.234	105.665	509.321
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.247	680	-	8.792
Διαγραφές	-	-	(337)	-	(337)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016/ 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>104.803</b>	<b>92.731</b>	<b>214.577</b>	<b>105.665</b>	<b>517.776</b>
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)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>110.668</b>	<b>44.866</b>	<b>194.183</b>	<b>46.782</b>	<b>396.499</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία</b>					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017	114.500	3.052	2.549	32.725	152.826
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016	120.365	3.257	826	-	124.448

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 15. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
<b>Κόστος</b>					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	232.122	12.751	52.309	16.962	314.144
Προσθήκες	-	4.052	543	-	4.595
Διαγραφές	-	-	(337)	-	(337)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016/ 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>232.122</b>	<b>16.803</b>	<b>52.515</b>	<b>16.962</b>	<b>318.402</b>
Προσθήκες	-	2.466	2.500	38.500	43.466
Διαγραφές	-	(86)	(13.225)	-	(13.311)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>232.122</b>	<b>19.183</b>	<b>41.790</b>	<b>55.462</b>	<b>348.557</b>
<b>Αποσβέσεις</b>					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	95.497	11.396	51.896	16.962	175.751
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.150	130	-	8.145
Διαγραφές	-	-	(337)	-	(337)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016/ 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>101.362</b>	<b>13.546</b>	<b>51.689</b>	<b>16.962</b>	<b>183.559</b>
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.671	777	5.775	15.088
Διαγραφές	-	(86)	(13.225)	-	(13.311)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>107.227</b>	<b>16.131</b>	<b>39.241</b>	<b>22.737</b>	<b>185.336</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία</b>					
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>124.895</b>	<b>3.052</b>	<b>2.549</b>	<b>32.725</b>	<b>163.221</b>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>130.760</b>	<b>3.257</b>	<b>826</b>	<b>-</b>	<b>134.843</b>

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελούνται από τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται 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 ζημίες απομείωσης. Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2017 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 2017 (2016: €440.000). Η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ανήλθε σε €124.895, 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.



## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 15. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

Κατά την διάρκεια του έτους, αυτοκίνητο καθαρής λογιστικής αξίας €μηδέν πωλήθηκε στον Γενικό Διευθυντή προς €2.600. Κέρδος ύψους €2.600 αναγνωρίστηκε στα άλλα έσοδα του Συγκροτήματος (Σημ. 7).

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

#### ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2017	2016
	€	€
Καθαρή λογιστική αξία	-	-
Κέρδη από πώληση πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 7)	<u>2.600</u>	-
Είσπραξη από πώληση πάγιων περιουσιακών στοιχείων	<u>2.600</u>	-

Η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε την διαγραφή εμπράγματος πάγιων περιουσιακών στοιχείων με αρχικό κόστος €71.895 που έχουν αποσβεθεί πλήρως και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Στις 10 Φεβρουαρίου 2016, η Εταιρεία έλαβε νέο δάνειο ύψους €350.000 (Σημ. 21). Ως εξασφάλιση, η Εταιρεία παραχώρησε υπό μορφή πρώτης υποθήκης το ακίνητο που κατέχει στην περιοχή Έγκωμη, Λευκωσία για το ποσό των €450.000 πλέον τόκους. Το δάνειο αυτό ξοφλήθηκε πλήρως κατά την διάρκεια του 2017. Τα εν λόγω ακίνητα παραμένουν υποθηκευμένα για το ποσό των €450.000 πλέον τόκους ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ.21).

### 16. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	2017	2016
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	€	€
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	85	64.210
Εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας	-	(64.125)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>85</u>	<u>85</u>

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 2017 ανέρχεται σε €35.045 (2016: €35.045). Για τον καθαρισμό της απομείωσης επί των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016 οι οποίες δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 16. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου %	Κόστος επένδυσης €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία €	Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος €
<b>2017</b>						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	-	(118.377)	14.380
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	124.496	(6.185)
<b>2016</b>						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	-	(132.756)	(34.234)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	130.681	(4.953)
Polytropon Properties Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης	-	-	-	-

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 του Συγκροτήματος, λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο στο οποίο η Εταιρεία κατέχει την πλειοψηφία. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία έχει τον έλεγχο της θυγατρικής εταιρείας.

Κατά την διάρκεια του έτους δεν υπήρξαν αλλαγές στην δομή του Συγκροτήματος και δεν δόθηκαν οποιεσδήποτε εγγυήσεις προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2015, κατά την διάρκεια της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της θυγατρικής εταιρείας Polytropon Properties Limited, οι μέτοχοι ενέκριναν, μέσω ειδικού ψηφίσματος την εκούσια διάλυση της θυγατρικής εταιρείας. Στις 23 Μαΐου 2016 πραγματοποιήθηκε η Τελική Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας για έγκριση των τελικών λογαριασμών που ετοιμάστηκαν από τον Εκκαθαριστή. Ως αποτέλεσμα, από την εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας, η Εταιρεία εισπράξε το συνολικό ποσό των €79.688 που αφορά το ποσό που της αναλογούσε επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που κατείχε στην θυγατρική εταιρεία κατά την ημερομηνία της εκκαθάρισης. Για το λόγο αυτό, κατά την διάρκεια του 2016, η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις που προέρχονται από την εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας ύψους €15.563 (Σημ. 7).

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

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός εξ 'ολοκλήρου θυγατρικών εταιρειών	
		31/12/2017	31/12/2016
Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	Κύπρος	1	1
Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	Κύπρος	1	1
		2	2

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 16. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

	Ποσοστό συμμετοχής μειοψηφίας		Ζημιά που αναλογεί στην συμμετοχή μειοψηφίας		Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	
	31.12.2017 %	31.12.2016 %	31.12.2017 €	31.12.2016 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Sunholdings Properties Company Limited	50	50	(3.093)	(7.615)	62.247	65.340

Πιο κάτω παραθέτονται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες για την με 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:

	2017 €	2016 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	218.427	218.427
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	218.427	218.427
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(93.931)	(87.746)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Συνολικές υποχρεώσεις	(93.931)	(87.746)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	124.496	130.681

	2017 €	2016 €
Εισοδήματα	-	-
Καθαρή ζημιά για τη χρήση	(6.185)	(4.953)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά έξοδα για τη χρήση	(6.185)	(4.953)

## 17. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος, αναγνωρίστηκε κέρδος από συμμετοχή σε συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €76.821 (2016: ζημιά €11.024). Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μείρισμα ύψους €11.920 (2016: €23.840) που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια του έτους.

### ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 31/12/2016 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	10.789.696	10.824.560
Μερίδιο κέρδους (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	76.821	(11.024)
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία	(11.920)	(23.840)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>10.854.597</b>	<b>10.789.696</b>

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 17. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2017 €	2016 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>4.073.323</b>	<b>4.073.323</b>

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2017 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		2016 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Επενδύσεις σε ακίνητα προς ανάπτυξη	Κύπρος	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 (2016: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι ο 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 οικόπεδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής.

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):

	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016 €
<b>Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ</b>		
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	5.184.262	5.194.387
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	57.084.371	56.667.901
<b>Συνολικά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>62.268.633</b>	<b>61.862.288</b>
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(3.185.395)	(3.155.615)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(4.810.254)	(4.758.195)
<b>Συνολικές υποχρεώσεις</b>	<b>(7.995.649)</b>	<b>(7.913.810)</b>
<b>Καθαρά περιουσιακά στοιχεία</b>	<b>54.272.984</b>	<b>53.948.478</b>

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 17. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016 €
Εισοδήματα	<b>488.006</b>	71.732
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) για το έτος	<b>384.106</b>	(55.122)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά έσοδα/(έξοδα) για τη χρήση	<b>384.106</b>	(55.122)
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	<b>11.920</b>	23.840

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

	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 31/12/2016 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 01/01/2016 €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	<b>54.272.984</b>	53.948.478	54.122.800
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	<b>20%</b>	20%	20%
Μερίδιο περιουσιακών στοιχείων συνδεδεμένης εταιρείας	<b>10.854.597</b>	10.789.696	10.824.560

	2017 €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 2016 €
Συνολικά έσοδα/ (έξοδα) για το έτος	<b>384.106</b>	(55.122)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	<b>20%</b>	20%
Μερίδιο κέρδους/ (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	<b>76.821</b>	(11.024)

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 2017 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στην εύλογη αξία ύψους €57.060.000 (2016: €56.643.530). Ως εκ τούτου, κέρδος ύψους €416.470 (2016: €μηδέν) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

Τα ακίνητα για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2017 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν 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).

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 17. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε συνδυασμό δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

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.

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

Η εκτίμηση εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκε στο Επίπεδο 3 στην συνδεδεμένη εταιρεία, επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνολογία και εμπειρία του εκτιμητή λόγω του μικρού αριθμού πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων στην Λευκωσία. 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. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτή την εκτίμηση είναι αυξημένος. Δεν υπήρξαν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των σημαντικών παραμέτρων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας.

Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας έχει στηριχθεί σε διάφορες εκτιμήσεις και παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Για το σκοπό της εκτίμησης έχει υιοθετηθεί η παραδοχή ότι η τροποποιητική πολεοδομική άδεια θα εγκριθεί σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι οι κυβερνητικές υπηρεσίες βρίσκονται στο τελικό στάδιο συζητήσεων, οπότε και αναμένονται να υπάρξουν σύντομα τελικές αποφάσεις και επομένως η τροποποιητική πολεοδομική άδεια εκτιμάται ότι θα εκδοθεί μέχρι το τέλος Ιουνίου 2018.

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 (2016: €70.240.000). Το κόστος διαχωρισμού-υποδομής που αναλογεί στην συνδεδεμένη εταιρεία, και υιοθετήθηκε στους υπολογισμούς ύψους €1.590.000 (2016: €1.590.000), έχει κριθεί εντός των λογικών πλαισίων του αναμενόμενου κόστους από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Το κόστος διαχωρισμού υποδομής θα οριστικοποιηθεί όταν εκδοθεί η άδεια διαχωρισμού όπου καθορίζονται οι τελικοί όροι της άδειας και τα τελικά υψόμετρα κατασκευής των δρόμων. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση έχει υιοθετηθεί ποσοστό κέρδους επιχειρηματία ύψους 12% (2016: 14%) λόγω της βελτίωσης των συνθηκών στην κτηματαγορά, με αποτέλεσμα την μείωση ρίσκου στον πιθανό επενδυτή/αγοραστή. Το κέρδος επιχειρηματία που υπολογίστηκε ανέρχεται σε €8.296.440 (2016: €9.833.600). Τα μεταβιβαστικά δικαιώματα που έχουν ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό της εύλογης αξίας, ύψους €2.191.302 (2016: €2.175.221), 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.

Με τα σημερινά δεδομένα της Κυπριακής κτηματαγοράς υπάρχει έλλειψη ικανοποιητικού αριθμού επίσημων δεδομένων εφόσον οι παραπάνω παράγοντες επηρεάζουν τη ζήτηση και τις αξίες των ακινήτων. Η έλλειψη επαρκών συναλλαγών παρόμοιων ακινήτων τα τελευταία χρόνια καθιστά την εκτίμηση των ακινήτων δυσκολότερη. Ως εκ τούτου, παρ' όλο που η εύλογη αξία που υπολογίστηκε θεωρείται λογική, έχει βασιστεί σε μεγάλο βαθμό στην εμπειρική κρίση και γνώμη του εκτιμητή, παρά σε ευρεία ανάλυση στοιχείων και δεδομένων.

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 €8,6 εκ. 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 €8,9 εκ.

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

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 17. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

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 2017 σε €5.184.262 (2016: €5.112.726) και είναι μέρος των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της συνδεδεμένης εταιρείας.

Σύμφωνα με γνωμάτευση της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, ημερομηνίας 10 Οκτωβρίου 2014 προς τον Έφορο Φορολογίας, τόκοι που καταβάλλονται επί ποσού αποζημίωσης για απαλλοτριώσεις υπόκεινται σε Έκτακτη Αμυντική Εισφορά σε ποσοστό 30%. Η συγκεκριμένη γνωμάτευση ανάτρεψε προηγούμενη γνωμάτευση του τέως Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας ημερομηνίας 8 Αυγούστου 2013 στην οποία γνωμάτευσε ότι η Έκτακτη Αμυντική Εισφορά δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση τόκων που καταβάλλονται επί της αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ακίνητης περιουσίας. Ως αποτέλεσμα, αν πληρωνόταν ο τόκος μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2016 στην συνδεδεμένη εταιρεία, έκτακτη αμυντική εισφορά ύψους €731.258 θα είχε αποκοπεί που αφορά €30.742 για το έτος 2016 και €700.516 για τα έτη 2013-2015 στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας. Η αναπροσαρμογή αυτή περιγράφεται στην σημείωση 28 των οικονομικών καταστάσεων και επηρέασε το μερίδιο από τη συνδεδεμένη εταιρεία στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος.

Στις 10 Ιουνίου 2014, η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 21). Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

## 18. Αποθέματα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων και των έργων υπό εκτέλεση αποτελείται από:				
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου	993.427	1.018.427	775.000	800.000
Ζημιά από μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων (Σημ. 8)	-	(25.000)	-	(25.000)
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση στις 31 Δεκεμβρίου	<b>993.427</b>	<b>993.427</b>	<b>775.000</b>	<b>775.000</b>

Κατά τη διάρκεια του 2017 και 2016 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν απέκτησαν ή πώλησαν οποιαδήποτε αποθέματα και δεν προχώρησαν σε έργα υπό εκτέλεση. Όλα τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα έχουν μεταβιβαστεί 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 2017, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν αναγνώρισαν ζημιά για απομείωση αποθεμάτων (2016: €25.000) (Σημ. 8).

Τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Από τα κτήματα της Εταιρείας, κτήματα με λογιστική αξία ύψους €775.000 (2016: €775.000) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €850.000 (2016: €850.000) που αφορά την κατασκευή των έργων. Από τα κτήματα του Συγκροτήματος, κτήματα λογιστικής αξίας ύψους €775.000 (2016: €775.000) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €850.000 (2016: €850.000) (Σημ. 21).



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 19. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Εμπορικά εισπρακτέα	41.216	34.833	39.918	34.833
Προπληρωμές	1.000	1.656	1.000	1.658
ΦΠΑ εισπρακτέος	21.375	37.991	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 26(v))	607.920	607.900	745.130	629.419
Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ.26(v))	-	-	7.397	4.089
	<b>671.511</b>	<b>682.380</b>	<b>793.445</b>	<b>669.999</b>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατείχαν μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και δεν κατέχει οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις σε σχέση με τα εμπορικά εισπρακτέα.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν αναγνώρισαν οποιαδήποτε ανάκτηση για την απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων προηγούμενων ετών ή οποιαδήποτε απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016.

ΣΤα εμπορικά εισπρακτέα περιλαμβάνεται ποσό ύψους €28.416 (2016: €25.098) εισπρακτέο από πρώην συγγενική εταιρεία (Σημ. 26).

Τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνουν εισπρακτέα μερίσματα ύψους €607.920 (2016: €596.000) από την συνδεδεμένη Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Τα εν λόγω μερίσματα είναι δεσμευμένα έναντι των τραπεζικών διευκολύνσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 21) και έναντι του δανείου πληρωτέου στον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 26 (vi)).

Το ποσό εισπρακτέο από την συνδεδεμένη εταιρεία δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση. Ποσό ύψους €11.900 το οποίο οφειλόταν από την συνδεδεμένη εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ξοφλήθηκε κατά την διάρκεια του έτους. 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 από Βα3 από Β1, και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία.

Τα εισπρακτέα μερίσματα από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλη Λίμιτεδ, είναι δεσμευμένα έναντι των τραπεζικών διευκολύνσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 21) και έναντι του δανείου πληρωτέου στον μέτοχο Euroinvestment and Finance Public Limited (Σημ. 26(vi)).

Κατά το 2016, δάνειο ύψους €4.000 είχε παραχωρηθεί στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited. Κατά τη διάρκεια του έτους η Εταιρεία χορήγησε επιπρόσθετο δάνειο στην θυγατρική εταιρεία ύψους €3.000. Το δάνειο φέρει τόκο 6% (2016: 6%) ετησίως και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά τη διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €308 (2016: €89) πιστώθηκαν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Σημ. 7).

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα είναι πλήρως ανακτήσιμα.

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 19. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Χρονολογική ανάλυση ληξιπρόθεσμων αλλά όχι απομειωμένων:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
1 – 30 μέρες	50.637	51.533	49.647	51.622
31-60 μέρες	-	7.140	-	9.140
61 - 90 μέρες	-	-	2.000	-
91 – 180 μέρες	2.499	-	8.975	2.000
181 – 360 μέρες	-	11.900	110.215	11.900
Πάνω από 360 μέρες	596.000	572.160	621.608	593.679
	<b>649.136</b>	<b>642.733</b>	<b>792.445</b>	<b>668.341</b>

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

Η έκθεση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά γνωστοποιείται στην σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

## 20. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν τα πιο κάτω ποσά.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 21)	(1.273.834)	(1.332.187)	(1.212.288)	(782.559)
	<b>(1.273.834)</b>	<b>(1.332.187)</b>	<b>(1.212.288)</b>	<b>(782.559)</b>

## 21. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 26(vi))	800.000	-	800.000	-
	<b>800.000</b>	<b>-</b>	<b>800.000</b>	<b>-</b>

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 26(vi))	2.098	200.000	-	200.000
Δανεισμός από τράπεζες	-	348.879	-	348.879
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 21)	1.273.834	1.332.187	1.212.288	782.559
	<b>1.275.932</b>	<b>1.881.066</b>	<b>1.212.288</b>	<b>1.331.438</b>
	<b>2.075.932</b>	<b>1.881.066</b>	<b>2.012.288</b>	<b>1.331.438</b>

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 21. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (συνέχεια)

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	1.157.113	1.222.977	1.129.766	706.158
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	116.721	109.210	82.522	76.401
	<b>1.273.834</b>	<b>1.332.187</b>	<b>1.212.288</b>	<b>782.559</b>

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

	2017	2016
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	4,56%	6,16%
Δανεισμός από τράπεζες	4,17%	4,23%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	4,41%	4,23%

Στις 10 Φεβρουαρίου 2016, η Εταιρεία έλαβε δάνειο ύψους €350.000 από την Astrobank Limited. Το δάνειο επιβαρυνόταν με Euribor (τριμηνιαίο) πλέον 4,5%. Η ημερομηνία λήξης του δανείου ήταν η 10η Αυγούστου 2017. Κατά την διάρκεια του έτους χρεωστικοί τόκοι ύψους €13.220 (2016: €12.994) είχαν αναγνωριστεί από την Εταιρεία σε σχέση με το δάνειο αυτό. Το δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως κατά τη διάρκεια της χρονιάς.

Ως εξασφάλιση για την λήψη του πιο πάνω δανείου, η Εταιρεία παραχώρησε υπό μορφή πρώτης υποθήκης, τα ακίνητα που κατέχει στην περιοχή Έγκωμης, Λευκωσία, για το συνολικό ποσό των €450.000 πλέον τόκοι (Σημ. 15). Η εξασφάλιση αυτή ισχύει και για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της Εταιρείας με την Astrobank Limited.

Οι τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες ως ακολούθως:

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (Σημ. 15)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων και έργων υπό εκτέλεση της Εταιρείας ύψους €850.000 (Σημ. 18)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας που κατέχονται από την Εταιρεία (Σημ. 17)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 19)
- με προσωπική εγγύηση του μέτοχου της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited

Στις 10 Ιουνίου 2014, η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων με την Astrobank Limited, 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.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν ληξιπρόθεσμα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016.

## 22. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
ΦΠΑ πληρωτέος	17.226	17.354	17.226	17.354
Κρατήσεις	-	14.674	-	-
Άλλοι πιστωτές	5.890	6.775	2.552	595
Οφειλόμενα	25.480	25.499	20.383	20.211
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 26(v))	18.292	18.292	-	361.182
	<b>66.888</b>	<b>82.594</b>	<b>40.161</b>	<b>399.342</b>

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 22. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (συνέχεια)

Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών, 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 Οικονομικής Θέσης.

## 23. Προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	-	457	-	-
Πρόβλεψη που αναγνωρίστηκε κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 8)	1.135.000	-	1.135.000	-
Προβλέψεις που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια του έτους	-	(457)	-	-
Στο τέλος του έτους	<u>1.135.000</u>	<u>-</u>	<u>1.135.000</u>	<u>-</u>

Οι προβλέψεις για ανταπαιτήσεις πελατών και συνεργατών θυγατρικής της Εταιρείας συμπεριλαμβάνουν ανταπαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν και υπολογίστηκαν τόσο για το τρέχον έτος όσο και το προηγούμενο σε ποσοστό 1% του κύκλου εργασιών από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες. Αυτές οι προβλέψεις αφορούν τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες της θυγατρικής Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ.

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 αναγνωρισθεί πρόβλεψη ύψους €1.135.000 κατά τη διάρκεια του έτους. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καταχώρησε έφεσης εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018.

## 24. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 1 Ιανουαρίου 2016/31 Δεκεμβρίου 2016/ 1 Ιανουαρίου 2017/31 Δεκεμβρίου 2017	4 804 856	4.084.128	293.239	4.377.367

Μετοχικό κεφάλαιο (1)	2017		2016	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
<b>Εγκεκριμένο</b> Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2016: €0,85) η κάθε μία	12.000.000	10.200.000	12 000 000	10.200.000
<b>Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου</b> Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2016: €0,85) η κάθε μία	4.804.856	4.084.128	4 804 856	4.084.128

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 12.000.000 μετοχές (2016: 12.000.000 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου και έχουν τα ίδια δικαιώματα.

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### (α) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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. (α) Εγγυήσεις ύψους €120.000 (2016: €0) προέκυψαν από εγγύηση της Εταιρείας προς την συνδεδεμένη εταιρεία Akinita Lakkos Mikelli Limited για τραπεζικές διευκολύνσεις. (β) Εγγυήσεις ύψους €29.649 (2016: €29.649) προέκυψαν από εγγύηση της Εταιρείας προς την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited για τραπεζικές διευκολύνσεις. (γ) Εγγυήσεις ύψους €120.000 (2016: €1.360.000) που προέκυψαν από εγγύηση και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα που παραχώρησε η Εταιρεία για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ.

Εκτός από τις πιο πάνω εγγυήσεις, τα ακίνητα που κατέχει η Εταιρεία στην περιοχή Έγκωμη, Λευκωσία παραχωρήθηκαν ως πρώτη υποθήκη για το ποσό των €450.000 πλέον τόκους ως εξασφάλιση για την δανειοδότηση της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ με την Astrobank Limited. Επιπλέον, για την επέκταση των υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων της θυγατρικής εταιρείας, η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση 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.

### (β) Δεσμεύσεις

Τα εισπρακτέα μερίσματα από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλη Λίμιτεδ, είναι δεσμευμένα έναντι των τραπεζικών διευκολύνσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και έναντι του δανείου πληρωτέου στον μέτοχο Euroinvestment and Finance Public Limited.

### (γ) Εκκρεμείς αγωγές

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

## 26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Στις 28 Δεκεμβρίου 2016, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., πώλησε σημαντικό μέρος των μετοχών που κατείχε στην Astrobank Limited. Ως αποτέλεσμα, το ποσοστό συμμετοχής της κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης είχε περιοριστεί στο 17,7%. Για τον λόγο αυτό στις 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017 η Astrobank Limited, δεν θεωρείτο θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. αλλά έχει ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαθέσιμο προς πώληση. Ως εκ τούτου, οι συναλλαγές δεν θεωρούνται συναλλαγές με συγγενικά μέρη με βάση το Διεθνές Πρότυπο Λογιστικού Ελέγχου 24.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
(i) Πωλήσεις τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών Astrobank Limited – Συγγενική εταιρεία κατά τη διάρκεια του έτους 2016 (Σημ. 6)	-	16.666	-	-

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>(ii) Παροχή υπηρεσιών</b>				
Astrobank Limited – Συγγενική εταιρεία κατά τη διάρκεια του έτους 2016 (Σημ. 6)	-	163.135	-	163.135
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – Συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 6)	<b>20.000</b>	52.000	<b>20.000</b>	52.000
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. – Τελική Ιθύνουσα Εταιρεία (Σημ. 6)	<b>950</b>	4.250	<b>950</b>	4.250
	<b>20.950</b>	<b>219.385</b>	<b>20.950</b>	<b>219.385</b>

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>(iii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη</b>				
Πιστωτικοί τόκοι από Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 7)	-	-	<b>308</b>	89
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 7)	-	-	<b>11.920</b>	23.840
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στον μέτοχο (Σημ. 7)	<b>10.000</b>	-	<b>10.000</b>	-
Έσοδα από πώληση στοιχείων πάγιου ενεργητικού (1)	<b>2.600</b>	-	-	-
Κέρδος από εκκαθάριση Polytron Properties Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 16)	-	-	-	15.563
	<b>12.600</b>	-	<b>22.228</b>	<b>39.492</b>

(1) Κατά την διάρκεια του έτους, αυτοκίνητο καθαρής λογιστικής αξίας €μηδέν πωλήθηκε στον Γενικό Διευθυντή προς €2.600 (Σημ. 15). Κέρδος ύψους €2.600 αναγνωρίστηκε στα έσοδα του Συγκροτήματος (Σημ. 7).

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>(iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών</b>				
<b>Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:</b>				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	<b>112.993</b>	111.885	<b>102.224</b>	100.997

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
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)	<b>107.693</b>	108.885	<b>96.924</b>	97.997
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	<b>3.100</b>	3.000	<b>3.100</b>	3.000
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας- M.P.K Services Limited (3)	<b>1.667</b>	-	<b>1.667</b>	-
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μη εκτελεστικός Σύμβουλος - Μιχάλης Κλεόπας (4)	<b>533</b>	-	<b>533</b>	-
	<b>112.993</b>	<b>111.885</b>	<b>102.224</b>	<b>100.997</b>

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

### (iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών (συνέχεια)

#### Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Μισθός	92.339	92.339	83.105	83.105
Κοινωνικές ασφαλίσσεις	8.961	10.153	8.065	9.139
Εισφορές στο ταμείο προνοίας	6.393	6.393	5.754	5.753
	<b>107.693</b>	108.885	<b>96.924</b>	97.997

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσσεις, 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 σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.
- (4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2017 και 2016 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 Κλεόπτα ως ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<b>(v) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη</b>				
<b>Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:</b>				
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία (1)	-	-	115.691	
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (2)			21.519	21.519
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – συνδεδεμένη εταιρεία (3)	607.920	607.900	607.920	607.900
	<b>607.920</b>	607.900	<b>745.130</b>	629.419

- (1) Κατά την διάρκεια του έτους το πληρωτέο ποσό προς τη θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ μετατράπηκε σε εισπρακτέο.
- (2) Το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited ύψους €21.519 (2016: €21.519) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί (Σημ. 19). Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 19).
- (3) Το εισπρακτέο ποσό από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ύψους €607.920 (2016: €596.000) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Ποσό ύψους €11.900 το οποίο οφειλόταν από την συνδεδεμένη εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2016, αποπληρώθηκε κατά την διάρκεια του έτους. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 19).



# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

### (v) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία				
Στην αρχή του έτους	-	-	4.089	-
Χορήγηση νέων δανείων (1)	-	-	3.000	4.000
Τόκος που πιστώθηκε (Σημ. 7)	-	-	308	89
Τόκος που λήφθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 21)	-	-	7.397	4.089

Κατά την διάρκεια του έτους, η Εταιρεία χορήγησε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €3.000 στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited. Το συνολικό δάνειο ύψους €7.397 (2016: €4.089) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 19). Κατά την διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €308 (2016: €89) πιστώθηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Σημ. 7).

Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία	-	-	-	361.182
Νίκος Χατζιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd)	18.292	18.292	-	-
	18.292	18.292	-	361.182

Όλες οι συναλλαγές που έγιναν με συγγενικά μέρη έγιναν σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές, φέρουν ετήσιο τόκο και είναι αποπληρωτέες σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 22). Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκαν χρεωστικοί τόκοι ύψους €6.901 (2016: €22.292) στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων (Σημ. 11) στο οφειλόμενο ποσό της Εταιρείας προς τη θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €0 (2016: €361.182). Κατά την διάρκεια του έτους το πληρωτέο ποσό προς τη θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ μετατράπηκε σε εισπρακτέο (Σημ. 26(v)).

(vi) Δανεισμός από συγγενικά μέρη	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
(α) Δανεισμός από Euroinvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος) (1)				
Στην αρχή του έτους	200.000	203.388	200.000	203.388
Χορήγηση νέων δανείων	600.000	-	600.000	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 11)	19.109	12.204	19.109	12.204
Τόκος που πληρώθηκε	(19.109)	(15.592)	(19.109)	(15.592)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 21)	800.000	200.000	800.000	200.000

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

### (vi) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
(β) Δανεισμός από Νίκο Χατζιωσήφ (2)				
Στην αρχή του έτους	-	-	-	-
Χορήγηση νέων δανείων (1)	2.000	-	-	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 11)	97	-	-	-
Τόκος που πληρώθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 21)	<b>2.097</b>	-	-	-
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	<b>802.097</b>	200.000	<b>800.000</b>	200.000

(1) Στις 14 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία έλαβε δάνειο ύψους €200.000 από την συγγενική εταιρεία Euroinvestment & Finance Public Limited. Το δάνειο επιβαρυνόταν αρχικά με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 6% και ήταν αρχικά πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2015. Η Εταιρεία εισήλθε σε τροποποιητικές συμφωνίες με την συγγενική εταιρεία για τροποποίηση της ημερομηνίας λήξης του δανείου η οποία επεκτάθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Σύμφωνα με τροποποιητική συμφωνία που υπογράφηκε κατά το 2017 επί του δανείου, η επιβάρυνση επιτοκίου μετατράπηκε σε Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 4,5% και τέθηκε σε ισχύ από τις 30 Δεκεμβρίου 2017.

Στις 29 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία νέου δανείου με την συγγενική εταιρεία για χορήγηση επιπρόσθετου δανείου ύψους €100.000. Το δάνειο χορηγήθηκε στην Εταιρεία κατά το 2017, ήταν αρχικά πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και έφερε κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 6%. Η ημερομηνία λήξης του δανείου επεκτάθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, και η επιβάρυνση επιτοκίου μετατράπηκε σε Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 4,5% με ισχύ από τις 30 Δεκεμβρίου 2017.

Στις 21 Νοεμβρίου 2017, η Εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία νέου δανείου με την συγγενική εταιρεία και έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €500.000. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 4,5% και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Τα πιο πάνω δάνεια έχουν ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον δεν είναι πληρωτέα κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες.

Κατά την διάρκεια του έτους χρεωστικοί τόκοι ύψους €19.109 (2016: €12.204) 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 τα εισπρακτέα μερίσματα από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ. (Σημ. 19).

(2) Στις 13 Μαρτίου 2017, το Συγκρότημα έλαβε δάνειο ύψους €2.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το δάνειο φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του έτους το Συγκρότημα αναγνώρισε τόκους ύψους €97 (2016: €0) σε σχέση με το δάνειο αυτό.

Το μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου του συνολικού δανεισμού από συγγενικά μέρη για το 2017 ήταν 4,56% (2016: 6,16%).

## 27. Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

Μετά από μια μακρά και σχετικά βαθιά οικονομική ύφεση, η Κυπριακή οικονομία άρχισε να καταγράφει θετικό ρυθμό ανάπτυξης από το 2016 και μετά και εξήλθε του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής το Μάρτιο του 2016. Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί τη περίοδο 2016-2017 στο δημοσιονομικό μέτωπο και την οικονομική ανάκαμψη, καθώς και τη θέσπιση του πλαισίου εκπονήσεων και αφερεγγυότητας, οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας και παράλο που η αξιολόγηση εξακολουθεί να είναι "μη – επενδυτικής κατηγορίας" η Κυπριακή κυβέρνηση έχει

## Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

### 27. Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

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.

Η αγορά ακινήτων κατά το 2017 παρουσίασε αισθητή βελτίωση σε σχέση με το 2016 με αυξημένη δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων. Η αύξηση στην ζήτηση προέρχεται τόσο από ντόπιους και ξένους αγοραστές, γεγονός το οποίο οφείλεται στην καλύτερη από την αναμενόμενη πορεία της οικονομίας, στην μείωση του γενικού επιπέδου επιτοκίων αλλά και της προθυμίας των Τραπεζικών Ιδρυμάτων να προβούν σε νέες χορηγήσεις. Σημειώνεται δε, ότι η ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων όπως διαμερίσματα, κατοικίες χαμηλού κόστους και γραφεία αναμένεται να συνεχιστεί λόγω της έλλειψης αποθεμάτων στην αγορά από την στασιμότητα των εργασιών τα προηγούμενα έτη. Η αγορά από μη Ευρωπαίους πολίτες, οι οποίοι επενδύουν σε ακίνητα πολύ μεγάλης αξίας, ένεκα και των κινήτρων που παραχώρησε η Κυβέρνηση, επίσης αναμένεται να συνεχιστεί. Ενδεικτική της ζήτησης είναι και η ανάπτυξη πολλών νέων τέτοιων έργων ανάπτυξης. Η θετική πορεία του τομέα των ακινήτων συνεχίζεται κατά το πρώτο τρίμηνο το 2018 και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο οικονομικό περιβάλλον.

Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να λάβει νέο δανεισμό ή να αναζητηθεί υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενο δανεισμό, την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να πωλήσουν τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψουν συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων έργων. Επίσης το λειτουργικό περιβάλλον θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να έχουν ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να προσφέρουν υπηρεσίες σε πελάτες, καθώς και τις προβλέψεις της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Η διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την επέκταση των εργασιών τους στο σημερινό επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

### 28. Αναπροσαρμογή συγκριτικών ποσών

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η Διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας, Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 17), διόρθωσε ένα ουσιαστικό λάθος προηγούμενων ετών το οποίο λογίστηκε σύμφωνα με το ΔΛΠ8 "Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη" με την αναπροσαρμογή των συγκριτικών ποσών. Η αναπροσαρμογή των συγκριτικών ποσών προηγούμενων ετών αφορά την αναγνώριση πρόβλεψης φορολογίας επί των εισοδημάτων από τόκους που είχαν αναγνωρισθεί από τη συνδεδεμένη εταιρεία, ύψους €731.258, και η οποία (πρόβλεψη φορολογίας) δεν λογιζόταν προηγουμένως στις οικονομικές της καταστάσεις. Η Εταιρεία συμμετέχει στην συγκεκριμένη συνδεδεμένη εταιρεία με ποσοστό ύψους 20%. Ως αποτέλεσμα από την αναπροσαρμογή αυτή, το μερίδιο ζημιάς του Συγκροτήματος από την συνδεδεμένη εταιρεία αναπροσαρμόστηκε στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων.

Όπως αναφέρεται στην σημείωση 17, για τον τόκο που αναγνωρίστηκε μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2016 από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, αναλογεί έκτακτη αμυντική εισφορά συνολικού ύψους €731.258 (€30.742 για το έτος 2016 και €700.516 για τα έτη 2013-2015). Η αμυντική εισφορά μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2016 η οποία αναγνωρίστηκε στις αναπροσαρμοσμένες οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ έχει επηρεάσει το μερίδιο κέρδους/ζημιάς της συνδεδεμένης εταιρείας που αναλογεί στο Συγκρότημα όπως αναγνωρίστηκε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και έχει διορθωθεί ως εξής:

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 28. Αναπροσαρμογή συγκριτικών ποσών (συνέχεια)

	Όπως δηλώθηκε προηγουμένως €	Επίδραση €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε €
<b>Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εξόδων Συγκροτήματος 2016</b>			
Εισοδήματα	275.787	-	275.787
Κόστος πωλήσεων	(176.276)	-	(176.276)
<b>Μεικτή ζημιά</b>	<b>99.511</b>	-	<b>99.511</b>
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	(1.692)	-	(1.692)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(236.071)	-	(236.071)
Άλλα έσοδα	2.105	-	2.105
Άλλες ζημιές	(25.000)	-	(25.000)
<b>Ζημιά εργασιών</b>	<b>(161.147)</b>	-	<b>(161.147)</b>
Χρηματοδοτικά έξοδα	(90.807)	-	(90.807)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	(4.876)	(6.148)	(11.024) (i)
<b>Ζημιά πριν την φορολογία</b>	<b>(256.830)</b>	<b>(6.148)</b>	<b>(262.978)</b>
(Χρέωση)/Πίστωση φορολογίας	(30.181)	-	(30.181)
<b>Ζημιά για το έτος</b>	<b>(287.011)</b>	<b>(6.148)</b>	<b>(293.159)</b>
	Όπως δηλώθηκε προηγουμένως 31/12/2016 €	Επίδραση €	Όπως αναπροσαρ- μόστηκε 31/12/2016 €
<b>Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης Συγκροτήματος 31.12.2016</b>			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	124.448	-	124.448
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10.935.940	(146.244)	10.789.696 (i)
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	1.675.807	-	1.675.807
<b>Σύνολο στοιχείων ενεργητικού</b>	<b>12.736.195</b>	<b>(146.244)</b>	<b>12.589.951</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.963.660	-	1.963.660
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>1.963.660</b>	-	<b>1.963.660</b>
Μετοχικό κεφάλαιο	4.084.128	-	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	293.239	-	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	20.664	-	20.664
Συσσωρευμένα κέρδη	6.309.164	(146.244)	6.162.920 (i)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>10.707.195</b>	<b>(146.244)</b>	<b>10.560.951</b>

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 28. Αναπροσαρμογή συγκριτικών ποσών (συνέχεια)

	Όπως δηλώθηκε προηγουμένως		Όπως αναπροσαρ- μόστηκε
	01/01/2016 €	Επίδραση €	01/01/2016 €
<b>Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης Συγκροτήματος 01.01.2016</b>			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	128.950	-	128.950
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10.964.656	(140.096)	10.824.560 (ii)
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού	1.816.803	-	1.816.803
<b>Σύνολο στοιχείων ενεργητικού</b>	<b>12.910.409</b>	<b>(140.096)</b>	<b>12.770.313</b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.827.042	-	1.827.042
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>1.827.042</b>	<b>-</b>	<b>1.827.042</b>
Μετοχικό κεφάλαιο	4.084.128	-	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	293.239	-	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	20.664	-	20.664
Συσσωρευμένα κέρδη	6.585.818	(140.096)	6.445.722 (ii)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>10.983.849</b>	<b>(140.096)</b>	<b>10.843.753</b>

(i) Η αμυντική εισφορά που αναγνωρίστηκε για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 όπως αναπροσαρμόστηκε στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, ανήλθε σε €30.742. Ως αποτέλεσμα, το μερίδιο ζημιάς από την συνδεδεμένη εταιρεία αυξήθηκε κατά €6.148, καθώς αναπροσαρμόστηκε από €4.876 σε €11.024 με αποτέλεσμα τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού να αναπροσαρμοστούν από €10.920.292 σε €10.914.144 και τα συσσωρευμένα κέρδη του Συγκροτήματος να μειωθούν κατά €6.148, καθώς αναπροσαρμόστηκαν από €6.169.068 σε €6.162.920.

(ii) Η αμυντική εισφορά που αναγνωρίστηκε για τις περιόδους που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2014 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2015 όπως αναπροσαρμόστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, ανήλθε σε €700.516. Ως αποτέλεσμα, η επένδυση στην συνδεδεμένη εταιρεία και τα συσσωρευμένα κέρδη, όπως παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης του Συγκροτήματος την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016, έχουν μειωθεί κατά €140.096.

## 29. 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 2017 ανήλθε σε €15.787 (2016: € 15.000).

## 30. Σημαντικά γεγονότα που συνέβηκαν μετά την λήξη του έτους

Στις 26 Μαρτίου 2018 εκδόθηκε Δικαστική Απόφαση εναντίον της Εταιρείας για το ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί πρόβλεψη ύψους 1.135.000 κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 23).

Στις 24 Απριλίου 2018 το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment and Finance Public Limited για παραχώρηση επιπρόσθετης δανειακής διευκόλυνσης με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την Δικαστική Απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, που περιγράφεται πιο πάνω, καθώς και των άλλων οικονομικών τους αναγκών.

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

# Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

## 31. Διαφοροποίηση ένδειξης οικονομικού αποτελέσματος

Η ζημιά για τη χρήση που αναλογεί στους μετόχους του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 όπως εμφανίζεται στην ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού ανέρχεται σε €1.231.750 ενώ η ζημιά για τη χρήση που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας όπως αυτή έχει ανακοινωθεί στην ένδειξη οικονομικών αποτελεσμάτων ήταν €163.501. Οι λόγοι για τη διαφοροποίηση είναι οι ακόλουθοι:

	2017 €
Ζημιά ως ένδειξη οικονομικού αποτελέσματος	(163.501)
Επίδραση από αύξηση του μεριδίου κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 17)	66.751
Επίδραση από χρέωση πρόβλεψης (Σημ. 23)	<u>(1.135.000)</u>
Ζημιά για τη χρήση	<u>(1.231.750)</u>
	2017 €
<u>Καθαρή Ζημιά αποδιδόμενη σε:</u>	
Συμφέρον μετόχων	(1.228.657)
Συμφέρον μειοψηφίας	<u>(3.093)</u>
	<u>(1.231.750)</u>

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 13 και 19.