



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ
ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ

2022

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

Περιεχόμενα	Σελίδα
1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	1
2. ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	2
3. ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ	3 – 6
4. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	7
5. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	8 – 15
6. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ	16 – 23
7. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	24
8. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	25
9. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	26
10. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	27
11. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	28
12. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	29
13. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	30
14. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	31
15. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	32 – 95

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο

Σύμβουλοι

Ιωάννης Κυριακόπουλος	Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητη)
Ηλίας Τρίγκας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος
Κώστας Κωνσταντίνου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητος)
Γιώργος Θεοδοσίου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Γραμματέας

M.P.K. Services Limited

Γενικός Διευθυντής

Μακάριος Χαραλαμπίδης

Εγγεγραμμένο Γραφείο

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

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Νομικοί Σύμβουλοι

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

Τραπεζίτες

Astrobank Limited
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

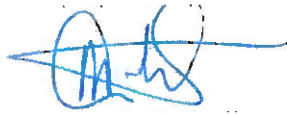
ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στα Γραφεία της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, 25ης Μαρτίου Αρ. 20, 2408 Έγκωμη, Λευκωσία, στις 8 Ιουνίου 2023, 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 2022.
2. Εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Καθορισμός της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
4. Διορισμός ελεγκτών.
5. Καθορισμός της αμοιβής ελεγκτών.

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



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 28 Απριλίου 2023

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Παρά τις ενδείξεις σταθεροποίησης αρχές του 2022, η στρατιωτική εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις 24 Φεβρουαρίου 2022 και οι αρνητικές γεωπολιτικές εξελίξεις με τα συνδεδεμένα περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν στη Ρωσία από τις χώρες της Δύσης και των θεσμών τους, έχουν ήδη επιβραδύνει τις οικονομίες τόσο στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως

Κατά την άποψη μας θα υπάρξουν αρνητικές συνέπειες με πολύπλευρες βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην οικονομία, που πολύ πιθανόν να επιβαρύνουν την οικονομική δραστηριότητα το 2023 στην Κύπρο, με επιπτώσεις στον τουριστικό τομέα, στον τομέα των υπηρεσιών, στον κατασκευαστικό τομέα, στην αγορά ακινήτων και στις τιμές της ενέργειας, οι οποίες φαίνεται να προκαλούν αυξημένες πληθωριστικές πιέσεις, με ενδεχόμενο να επιδεινωθούν περαιτέρω ανάλογα με την κλιμάκωση και διάρκεια των συγκρούσεων και κυρώσεων.

Η κύρια ανησυχία αυτή τη στιγμή είναι η άνοδος του πληθωρισμού, η αβεβαιότητα κυρίως για τον τουρισμό και τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, η αύξηση της τιμής των καυσίμων και επιτοκίων τα οποία επηρεάζουν τα εισοδήματα των νοικοκυριών και τις λειτουργικές δαπάνες των επιχειρήσεων.

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος που είναι αυτές της ανάπτυξης γης και κτηματικής περιουσίας, της παροχής τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών και της παροχής ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος και δεν υπήρχαν ουσιώδη γεγονότα, αλλαγές, συναλλαγές, και ουσιώδεις δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης, κατά την διάρκεια του 2022, 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 2023.

Ο κύκλος εργασιών των Ελεγχμένων Ενοποιημένων Αποτελεσμάτων 2022 ο οποίος κυρίως προέρχεται από την παροχή υπηρεσιών Real Estate και τεχνοοικονομικών υπηρεσιών, παρουσιάζει μείωση σε €228.270 σε σύγκριση με το 2021 που ήταν €329.668. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων και κατ' επέκταση και των εργοληπτικών εργασιών λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών της Εταιρείας στην ανάπτυξη ακινήτων λόγω της διάρθρωσης των περιουσιακών της στοιχείων. Τα δύο εναπομείναντα ακίνητα στην Αλαμινό και Μαρώνι συνεχίζουν να παραμένουν διαθέσιμα προς πώληση.

Τα Ελεγμένα Ενοποιημένα Αποτελέσματα 2022 παρουσιάζουν ζημιά €899.933 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με κέρδος €756.407 το 2021, λόγω κυρίως του μεριδίου ζημιάς από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ και την αύξηση των λειτουργικών και χρηματοδοτικών εξόδων. Η ζημιά στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ οφείλεται κυρίως από την μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης του εισπρακτέου ποσού από την Κυπριακή Δημοκρατία, λόγω του Διατάγματος μερικής ανάκλησης απαλλοτριώσεως. Η αξία του ακινήτου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ δεν παρουσιάζει ουσιαστική διαφοροποίηση από την αξία €60.530.000 το 2021. Στα Αποτελέσματα περιλαμβάνεται μείωση €20.000 στην αξία του ακινήτου Αλαμινού και ελαφριά μείωση €7.000 στην αξία του ακινήτου Μαρώνι. Αυτά επηρέασαν την καθαρή θέση του Συγκροτήματος η οποία ανήλθε σε €8.253.013 από €9.152.946 το 2021.

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρουσιάζουν αύξηση στις €285 χιλ. από €259 χιλ. το 2021, και οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επαγγελματικών εξόδων.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν αύξηση στις €108 χιλ. από €86 χιλ. το 2021, κυρίως λόγω της αύξησης δανεισμού. Οι τραπεζικές υποχρεώσεις και τα δάνεια από την Euroinvestment & Finance παρουσιάζουν αύξηση για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών και υποχρεώσεων της Εταιρείας για το 2022 και 2023.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €8.253.013 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €1,71 ανά μετοχή. Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν €0,172.

Παρόλες τις συνεχιζόμενες δυσκολίες στον κατασκευαστικό τομέα, η Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους, ανέλαβε κυρίως εργασίες ανακαίνισης καταστημάτων και συντήρησης ακινήτων REO της Astrobank. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την συνεργασία με τον όμιλο Amer και προωθεί την επέκταση παροχής υπηρεσιών και σε τρίτους.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, και η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ2, στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, τον Φεβρουάριο 2020 εκδόθηκε η Τροποποιητική Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών. Με βάση τη συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικοπέδα συνολικής έκτασης 64.011 μ2.

Τον Απρίλιο 2019 καταχωρήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση των όρων της Πολεοδομικής Αδειάς Διαχωρισμού, που αφορούν κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του τμήματος που απαλλοτριώθηκε στο κτήμα. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνίας Διανομής ορίστηκε και παραμένει η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου.

Στις 10 Απριλίου 2023 εκδόθηκε η απόφαση του Δικαστηρίου υπέρ των ιδιοκτητών της συνδεδεμένης εταιρείας (Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ) στην προσφυγή των ιδιοκτητών του κτήματος Λάκκου Μικέλλη (Αριθμός προσφυγής 542/2019) κατά των όρων της Πολεοδομικής Άδειας Διαχωρισμού των οικοπέδων του κτήματος. Το Δικαστήριο ακύρωσε το μέρος της απόφασης που αφορούσε στην επιβολή των όρων κατασκευής δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου κρίνοντας ότι είναι καταχρηστικό εκ μέρους της Πολεοδομίας να εγκαταλείπει τη διαδικασία απαλλοτρίωσης και κατ' επέκταση της καταβολής αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες, για να οικειοποιηθεί δωρεάν μέσω της επιβολής όρων σε πολεοδομική άδεια. Επίσης, το Δικαστήριο έκρινε ότι η Πολεοδομία δεν έχει το δικαίωμα να απαιτεί την παραχώρηση ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας άνευ αποζημίωσης και μάλιστα επιβάλλοντας την υποχρέωση στους ιδιοκτήτες να επωμισθούν το κόστος κατασκευής δημόσιου δρόμου. Οι εν λόγω όροι οδηγούν σε στέρηση μέρους της ιδιοκτησίας των ιδιοκτητών και προχώρησε στην ακύρωση του μέρους της απόφασης που αφορά την επιβολή των συγκεκριμένων όρων. Το Δικαστήριο δεν προχώρησε σε ακύρωση της πολεοδομικής άδειας παρά μόνο στην ακύρωση των πιο πάνω δυσμενών όρων που είχαν επιβληθεί με αυτήν. Η απόφαση μελετάται από τους νομικούς συμβούλους για τις περαιτέρω ενέργειες.

Στις 7 Φεβρουαρίου 2022, εκδόθηκε Διάταγμα από την Κυπριακή Δημοκρατία, για μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης που έγινε κατόπιν Διατάγματος το 2008 για απαλλοτρίωση γης για την κατασκευή υπερτοπικού δρόμου εντός του κτήματος της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Συγκεκριμένα το Διάταγμα Μερικής Ανάκλησης αφορά ανάκληση έκταση γης εμβαδού 6.424 τ.μ. (από σύνολο εμβαδού γης 18.480 τ.μ. της απαλλοτρίωσης του 2008) η οποία με βάση το Υπουργείο Εσωτερικών αποτελεί γη που δεν αξιοποιήθηκε για κατασκευή δρόμου. Στις 27 Απριλίου 2022 οι ιδιοκτήτες του κτήματος κατέθεσαν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση του Διατάγματος Μερικής Ανάκλησης. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ με βάση τις πιο πάνω εξελίξεις προχώρησε σε μείωση της εκτίμησης της οφειλής αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά €2.393 χιλ.

Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης και η υλοποίηση του διαχωρισμού, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία των οικοπέδων προς διαχωρισμό που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Η αξία της επένδυσης στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε €11.039.479 σε σύγκριση με το 2021 που ήταν €11.521.120 .

Αναφορικά με την Πολιτική Έφεση εναντίον της Δικαστικής απόφασης με την ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, η έφεση δεν έχει ορισθεί ακόμη και δεν έχουν ληφθεί προς το παρόν εκ μέρους της εφεσίβλητης οποιανδήποτε μέτρα για την εκτέλεση της απόφασης. Προς ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης και της προκύπτουσας ανάγκης ρευστότητας, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση από τον μέτοχο της Euroinvestment & Finance Ltd.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Στην κυπριακή κτηματαγορά, παρά την νέα κρίση που προκλήθηκε από την Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, υπήρξε άνοδος στις αξίες των ακινήτων το 2022 και αρχές του 2023, κυρίως λόγω εξωτερικής ζήτησης και αύξησης του κατασκευαστικού κόστους. Παραμένουν όμως σημαντικές προκλήσεις τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ο νέος νόμος περί εκποιήσεως και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους, η μεγάλη και ραγδαία αύξηση των οικοδομικών υλικών και κατ' επέκταση του κατασκευαστικού κόστους, η αύξηση του κόστους ζωής και ενέργειας, οι πληθωριστικές τάσεις, η αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και οι γεωπολιτικές εξελίξεις, με το περιβάλλον να είναι ρευστό.

Παρά τις δυσκολίες και τις προκλήσεις, η Κυπριακή οικονομία συνεχίζει να είναι ανθεκτική με καλούς ρυθμούς ανάπτυξης σε σύγκριση με τον μέσο όρο ρυθμού ανάπτυξης στην Ευρώπη. Θετικοί παράγοντες στο επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον συνεχίζουν να είναι οι συνεχείς εγχώριες ανάγκες και η εξωτερική ζήτηση στέγασης και επαγγελματικής στέγης, τα φορολογικά και πολεοδομικά κίνητρα, το σχέδιο ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της Κύπρου συνολικού ύψους €1,2 δις, τα οποία θα συμβάλουν στην ενίσχυση των μεσοπρόθεσμων προοπτικών της Κυπριακής οικονομίας.

Η γεωπολιτική κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη επηρεάζει όλο και περισσότερο τις οικονομίες και τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως επιδεινώνοντας τις συνεχιζόμενες οικονομικές προκλήσεις και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα. Οι προκλήσεις για τις εταιρείες δύνανται να περιλαμβάνουν την διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την διασφάλιση πρόσβασης σε πρώτες ύλες, την ικανότητα χρηματοδότησης επιπρόσθετων πληρωμών και τον αυξημένο κίνδυνο μη εκτέλεσης συμβατικών υποχρεώσεων.

Αν και το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν περιορισμένη άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία και την Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες, η Διοίκηση έχει εξετάσει αυτές τις ιδιαίτερες συνθήκες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και του κινδύνους στους οποίους εκτίθεται το Συγκρότημα και η Εταιρεία και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στη κερδοφορία και στη ρευστότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, προκύπτουν από την αύξηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από εμπορικές απαιτήσεις, την αύξηση των επιτοκίων, επενδύσεις και ενδοεταιρικά δάνεια, τις καθυστερήσεις στην προγραμματισμένη επέκταση των επιχειρήσεων, την αυξημένη μεταβλητότητα της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων και τη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων.

Με βάση τις κύριες επιπτώσεις που προσδιορίστηκαν παραπάνω και προκειμένου να εκτιμηθούν οι τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες χρηματοδότησης, η Διοίκηση βρίσκεται σε συνεχή διαδικασία επανεκτίμησης των συναλλαγών και των σχετικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας αναθεωρημένες υποθέσεις και ενσωματώνοντας δυσμενή σενάρια. Από τις αναλύσεις που διενεργούνται εντοπίστηκαν πρόσθετες ανάγκες ρευστότητας. Ως αποτέλεσμα της τελευταίας ανάλυσης που διενεργήθηκε, η Διοίκηση έχει εξασφαλίσει πρόσθετη χρηματοδότηση από τον κύριο μέτοχο της την Euroinvestment & Finance Public Ltd.

Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένεται να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα για να μπορέσουν να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους ως δρώσα λειτουργική μονάδα. Παρά το ότι οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερβάναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας βασίζεται κυρίως στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον μέτοχο, ο οποίος επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Αγαπητοί Μέτοχοι,


Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού μελέτησε τις αναπτυξιακές κεφαλαιουχικές ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας αποφάσισε ότι η δύσκολη περίοδος την οποία διανύουμε επιβάλλει την συνέχιση της συντηρητικής πολιτικής και μη προτείνοντας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2022.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και των συνεχιζόμενων δυσκολιών της στην ανάπτυξη ακινήτων και συνεχίζει να επικεντρώνεται στον διαχωρισμό και στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και στην συνέχιση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξειδιάζοντας 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
28 Απριλίου 2023

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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







Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 24-95:



(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	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	
Ηλίας Τρίγκας	
Σοφία Πάσχαλίδου Μιλτιάδου	
Κώστας Κωνσταντίνου	
Γιώργος Θεοδοσίου	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία
28 Απριλίου 2023

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την έκθεση διαχείρισης και ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ("το Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

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

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

Κύριες δραστηριότητες

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

Αλλαγές στο Συγκρότημα

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

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

6. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο κύκλος εργασιών του Συγκροτήματος μειώθηκε κατά 31% σε €228 χιλ. σε σύγκριση με το 2021 που ανερχόταν στα €330 χιλ.. Το Συγκρότημα παρουσίασε ζημιά €900 χιλ. για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με κέρδος ύψους €756 χιλ. το 2021, λόγω κυρίως του μεριδίου ζημιάς από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση του Συγκροτήματος με μείωση στα €8.253 χιλ. από €9.153 χιλ. το 2021. Η ζημιά στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ οφείλεται κυρίως λόγω της μεταβολής της λογιστικής εκτίμησης του εισπρακτέου ποσού από την Κυπριακή Δημοκρατία λόγω νέων εξελίξεων (μερική ανάκληση απαλλοτρίωσης). Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρουσιάζουν αύξηση στις €285 χιλ. από €259 χιλ. το 2021, και οφείλεται στην αύξηση επαγγελματικών εξόδων. Τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν αύξηση από €86 χιλ. σε €108 χιλ. κυρίως λόγω της αύξησης του δανεισμού.

7. Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας μειώθηκε κατά 41%, σε €79 χιλ. σε σύγκριση με το 2021 που ανερχόταν στα €133 χιλ. Η Εταιρεία παρουσίασε ζημιά €397 χιλ. για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €168 χιλ. το 2021 και οφείλεται κυρίως στη μείωση άλλων εσόδων που περιλαμβάνουν μερίσματα που διανεμήθηκαν το 2021 από την Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Η ζημιά για το έτος επηρέασε την καθαρή θέση της Εταιρείας με την μείωση της σε €1.239 χιλ. από €1.636 χιλ. το 2021. Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας καθώς και τα χρηματοδοτικά έξοδα της Εταιρείας παρουσιάζουν αύξηση κυρίως λόγω της αύξησης των επαγγελματικών εξόδων και του δανεισμού.

8. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών της Εταιρείας στην ανάπτυξη ακινήτων. Η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας.

9. Η Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους, συνέχισε τις εργασίες ανακαινίσεων (τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες) σε καταστήματα και ακίνητα REO της Astrobank Limited.

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)

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 τ.μ., στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του κτήματος, εκδόθηκε η Τροποποιητική Άδεια Διαχωρισμού στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικοπέδα συνολικής έκτασης 64.011 τ.μ.. Τον Απρίλιο 2019 καταχωρήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση των όρων της Πολεοδομικής Αδείας Διαχωρισμού, που αφορούν κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του τμήματος προς απαλλοτριώθηκε στο κτήμα. Παράλληλα γίνονται διαβουλεύσεις και προσπάθεια με τις Αρμόδιες Αρχές προς επίλυση του προβλήματος. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνία Διανομής ορίστηκε και παραμένει η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου.

11. Στις 7 Φεβρουαρίου 2022, εκδόθηκε διάταγμα από την Κυπριακή Δημοκρατία το οποίο δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 11 Φεβρουαρίου 2022, για μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης που έγινε κατόπιν Διατάγματος το 2008 για απαλλοτρίωση γης για την κατασκευή υπερτοπικού δρόμου εντός του κτήματος της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Συγκεκριμένα το Διάταγμα Μερικής Ανάκλησης αφορά ανάκληση έκταση γης εμβαδού 6.424 τ.μ. (από σύνολο εμβαδού γης 18.480 τ.μ. της απαλλοτρίωσης του 2008) η οποία με βάση το Υπουργείο Εσωτερικών αποτελεί γη που δεν αξιοποιήθηκε για κατασκευή δρόμου. Στις 27 Απριλίου 2022 οι ιδιοκτήτες του κτήματος κατέθεσαν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση του Διατάγματος Μερικής Ανάκλησης. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ με βάση τις πιο πάνω εξελίξεις προχώρησε σε μείωση της εκτίμησης της οφειλής αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά €2.393 χιλ.

12. Στις 24 Φεβρουαρίου 2022, η Ρωσία ξεκίνησε στρατιωτική επιχείρηση στην Ουκρανία. Πολλές κυβερνήσεις παίρνουν όλο και περισσότερο αυστηρά μέτρα κατά της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Τα μέτρα αυτά έχουν ήδη επιβραδύνει τις οικονομίες τόσο στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως με τη δυνατότητα να έχει ευρύτερες επιπτώσεις στις αντίστοιχες οικονομίες όπως τα μέτρα παραμένουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η σύγκρουση μπορεί να έχει σοβαρές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία και επίσης παγκοσμίως, οι οποίες είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με ακρίβεια. Η κύρια ανησυχία αυτή τη στιγμή είναι η άνοδος του πληθωρισμού και κατ'επέκταση η αύξηση των επιτοκίων δανεισμού, η αβεβαιότητα κυρίως για τον τουρισμό και τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και την αύξηση της τιμής των καυσίμων, η οποία θα επηρεάσει τα εισοδήματα των νοικοκυριών και τις λειτουργικές δαπάνες των επιχειρήσεων.

Ως αποτέλεσμα της αβεβαιότητας αναφορικά με την εξέλιξη και τη διάρκεια της κρίσης και του πολέμου, η Διεύθυνση της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προσμετρήσει στην παρούσα φάση το μέγεθος των πιθανών έμμεσων οικονομικών επιπτώσεων.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρακολουθούν την διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας λόγω των εξελίξεων, λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα αξιολογώντας τις οικονομικές επιπτώσεις, καθώς και τυχόν κινδύνους και αβεβαιότητες που έχει η κρίση.

13. Στην κτηματαγορά, παρά την νέα κρίση που προκλήθηκε από την Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, υπήρξε άνοδος στις αξίες των ακινήτων το 2022 και αρχές του 2023, κυρίως λόγω εξωτερικής ζήτησης και αύξησης του κατασκευαστικού κόστους. Παραμένουν όμως σημαντικές προκλήσεις τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, ο νέος νόμος περί εκποιήσεως και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους, η μεγάλη αύξηση των οικοδομικών υλικών και κατ' επέκταση του κατασκευαστικού κόστους, η αύξηση του κόστους ζωής και ενέργειας, οι πληθωριστικές τάσεις, η αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και οι γεωπολιτικές εξελίξεις, με το περιβάλλον να είναι ρευστό.

14. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς και ο τρόπος διαχείρισής τους περιγράφονται στις Σημειώσεις 5 και 7 των οικονομικών καταστάσεων.

15. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία επηρεάζονται από τις ραγδαίες εξελίξεις της διαμάχης μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας όπως περιγράφεται στις Σημειώσεις 1 των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

16. Η γεωπολιτική κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη κορυφώθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022 με την έναρξη της διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η διαμάχη μεγαλώνει καθώς η στρατιωτική δραστηριότητα συνεχίζεται. Επιπρόσθετα της επίδρασης των γεγονότων σε οντότητες που έχουν δραστηριότητες στην Ρωσία, Ουκρανία ή την Λευκορωσία ή που έχουν επιχειρηματικές σχέσεις με εταιρείες σε αυτές τις χώρες, η διαμάχη επηρεάζει όλο και περισσότερο τις οικονομίες και τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως επιδεινώνοντας τις συνεχιζόμενες οικονομικές προκλήσεις.

Τα Ηνωμένα Έθνη, η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, η Ελβετία, το Ενωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες επέβαλαν μια σειρά περιοριστικών μέτρων (κυρώσεων) κατά της Ρωσικής και Λευκορωσικής κυβέρνησης, διαφόρων εταιρειών και συγκεκριμένων ατόμων. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν περιλαμβάνουν πάγωμα περιουσιακών στοιχείων και απαγόρευση διάθεσης κεφαλαίων στα συγκεκριμένα άτομα και οντότητες. Επιπρόσθετα, ταξιδιωτικοί περιορισμοί στα άτομα στα οποία επιβλήθηκαν οι κυρώσεις εμποδίζουν την είσοδο ή διέλευση τους στις σχετικές περιοχές. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εφαρμόσει τα περιοριστικά μέτρα των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ταχεία επιδείνωση της διαμάχης στην Ουκρανία μπορεί να οδηγήσει στην πιθανότητα περεταίρω κυρώσεων στο μέλλον.

Η αυξανόμενη αβεβαιότητα σε σχέση με την παγκόσμια προσφορά εμπορευμάτων λόγω της διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και Ουκρανίας ενδέχεται να διαταράξει ορισμένες παγκόσμιες εμπορικές ροές και να ασκήσει σημαντική πίεση για την αύξηση των τιμών των εμπορευμάτων και του κόστους εισραών. Οι προκλήσεις για τις εταιρείες δύνανται να περιλαμβάνουν την διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την διασφάλιση πρόσβασης σε πρώτες ύλες, την ικανότητα χρηματοδότησης επιπρόσθετων πληρωμών και τον αυξημένο κίνδυνο μη εκτέλεσης συμβατικών υποχρεώσεων.

Οι επιπτώσεις στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περεταίρω στρατιωτική δράση, επιπρόσθετα περιοριστικά μέτρα και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

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

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν περιορισμένη άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία και την Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες.

Παρόλης της περιορισμένης άμεσης έκθεσης, η διαμάχη αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τον τουρισμό και τον τομέα παροχής υπηρεσιών στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και την διάρκεια της κρίσης.

Η Διοίκηση έχει εξετάσει τις εκθέσεις κινδύνου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στη θέση της κερδοφορίας και της ρευστότητας του Συγκροτήματος, ενδέχεται να προκύψουν από καθυστερήσεις στη προγραμματισμένη επέκταση των επιχειρήσεων και τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και ζημιές στην εύλογη αξία των ακινήτων.

17. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων τους, ωστόσο, οι μελλοντικές επιπτώσεις της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης είναι δύσκολο να προβλεφθούν, και οι τρέχουσες προβλέψεις και υπολογισμοί της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης εναντίον της Εταιρείας, για την οποία η Εταιρεία κατάθεσε έφεση και για την οποία έγινε πρόβλεψη (Σημείωση 28), η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση (διαθέσιμο ποσό ύψους €1.220.000) το οποίο είναι στη διάθεση της Εταιρείας για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

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

19. 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

20. 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, καθώς και λόγω της επένδυσης σε ακίνητα της συνδεδεμένης 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 μέσω των διορισμένων εγκεκριμένων εκτιμητών. .

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

21. 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

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

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

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

25. Σε περίπτωση που ο πελάτης παραλείπει ή καθυστερεί τη πληρωμή οποιουδήποτε ποσού που καθίσταται πληρωτέο με βάση το συμβόλαιο αγοράς κτηματικής περιουσίας, η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας δικαιούται να τερματίσει ή και να ακυρώσει τη συμφωνία και να προβεί άμεσα στην κατοχή του εν λόγω ακινήτου.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

29. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιοσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον. Περισσότερες πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εμπεριέχονται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδες 3-6).

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων

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

Αποτελέσματα

31. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2022 παρουσιάζονται στη σελίδα 24 και της Εταιρείας στη σελίδα 25.

32. Κατά το έτος 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Διοικητικό Συμβούλιο

33. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

34. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι κ.κ. Γιώργος Θεοδοσίου και Μακάριος Χαραλαμπίδης αποχωρούν από την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

35. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης στις 9 Ιουνίου 2022 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου και τον κ. Κώστα Κωνταντίνου ως ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/ Εκτελεστικός Σύμβουλος. Η αμοιβή του καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Λεπτομέρειες αναφορικά με τις αμοιβές παρουσιάζονται στη Σημείωση 32(iv).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Επιτροπή Ελέγχου

36. 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.

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

Η επιτροπή αυτή αποτελείται από τρία μέλη:

1. Σοφία Πασχαλίδου Μιλιάδου - Ανεξάρτητο Μέλος - Πρόεδρος Επιτροπής
2. Ιωάννης Κυριακόπουλος - Μη ανεξάρτητος - Μέλος Επιτροπής
3. Κώστας Κωσταντίνου - Ανεξάρτητος - Μέλος Επιτροπής

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

38. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23 Μαρτίου 2007 και με επικύρωση της απόφασης από την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας 15 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία διέκοψε την εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης καθότι, δεδομένης της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά και του μικρού αριθμού των υπαλλήλων που εργοδοτούνται από την Εταιρεία, δεν είναι δυνατή η υιοθέτηση των Διατάξεων περί της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών.

Σημειώνεται ότι η υιοθέτηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης δεν είναι υποχρεωτική για εταιρείες της Εναλλακτικής Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου, στην οποία είναι εισηγμένη η Εταιρεία.

Παρ' όλα αυτά το Συγκρότημα ακολουθεί τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της τελικής ιδύνουσας Εταιρείας Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., δια μέσου ποιοτικών και ποσοτικών καταστάσεων των οποίων καλείται να παραδώσει για σκοπούς επιθεώρησης.

Οι παράγραφοι (α) και (β) του Άρθρου 5 δεν εφαρμόζονται για τους πιο πάνω λόγους.

Επίσης σύμφωνα με τις παραγράφους (στ) και (ζ) του Άρθρου 5, δηλώνουμε ότι δεν υπάρχουν κάτοχοι τίτλων που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου των υφιστάμενων κατόχων τίτλων.

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 επιτροπών αναφέρονται στις ως άνω παραγράφους 33 έως 37.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

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 31.12.2022	Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 24.4.2023
Γεν.Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαραλαμπίδης	20	20

43. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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 2022 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	31.12.2022 %	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 24.4.2023 %
Euroinvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39

Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. κατέχει μέσω έμμεσης συμμετοχής ποσοστό ύψους 48,74% στην Εταιρεία. Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 94,40% 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 24 Απριλίου 2023, 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 34.

Υποκαταστήματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

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 2022 και κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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, 28 Απριλίου 2023

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί του ελέγχου των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 24 μέχρι 95 και οι οποίες αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022, και τις ενοποιημένες καταστάσεις λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών και τις καταστάσεις λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της Εταιρείας του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη 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 2022 και της χρηματοοικονομικής τους επίδοσης και των ταμειακών ροών τους, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα Πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο *Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας. Παραμείναμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα και την Εταιρεία καθ' όλη την διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας)*, που εκδίδεται από το *Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ)* και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο 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.



Η Deloitte αναφέρεται σε μία ή περισσότερες από την Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), του δικτύου δικτύου μελών της και τις σχετιζόμενες με αυτές οντότητες (συλλογικά, ο «οργανισμός Deloitte»). Η DTTL (επίσης αναφερόμενη και ως «Deloitte Global») και το κάθε μέλος της και κάθε σχετιζόμενη με αυτήν οντότητα, αποτελούν ξεχωριστές και ανεξάρτητες οντότητες, που δεν δύνανται να διημιουργούν υπευθύνες ή να δευμεύουν ή μία την άλλη έννοιι τρίτων. Η DTTL και κάθε μέλος της και κάθε σχετιζόμενη με αυτήν οντότητα, είναι υπεύθυνη μόνο για τις δικές της πράξεις και παραλήψεις και όχι αυτές των άλλων οντοτήτων. Η DTTL δεν παρέχει υπηρεσίες σε πελάτες. Παρακαλούμε επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.deloitte.com/about για περισσότερες πληροφορίες.

Η Deloitte & Touche (M.E.) LLP (DME) είναι η συνδεδεμένη οντότητα της Deloitte NSE LLP ("NSE"), συνεταιρισμού περιορισμένης ευθύνης του Ηνωμένου Βασιλείου και μέλους της DTTL, για τις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Κύπρου. Η Deloitte Limited, ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης εγγεγραμμένη στην Κύπρο (Αρ. Εγγραφής 162812), είναι η συνδεδεμένη οντότητα της Deloitte NSE για την Κύπρο. Η Deloitte Limited είναι μεταξύ των μεγαλύτερων οίκων παροχής υπηρεσιών της Κύπρου, παρέχοντας ελεγκτικές, φορολογικές, συμβουλευτικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες με πάνω από 750 άτομα προσωπικό, στη Λευκωσία και Λεμεσό.

Γραφεία: Λευκωσία, Λεμεσό

(16)

Αυτή η επικοινωνία περιέχει εμπιστευτικές πληροφορίες και προορίζεται αποκλειστικά για τη χρήση του ατόμου ή της οντότητας στην οποία απευθύνεται. Εάν δεν είστε ο προοριζόμενος παραλήπτης, παρακαλούμε όπως: (1) ενημερώσετε αμέσως τον αποστολέα απαντώντας σε αυτό το μήνυμα και στη συνέχεια να διαγράψετε την επικοινωνία και όλα τα αντίγραφα αυτής από το σύστημά σας και (2) μην αποκαλύψετε, χρησιμοποιήσετε ή αντιγράψετε αυτήν την επικοινωνία με κανέναν τρόπο. Οποιαδήποτε αποκάλυψη, χρήση ή αντιγραφή της επικοινωνίας, δεν μπορεί να είναι εγγυημένα ασφαλή και χωρίς κάποιο λάθος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Επισύρουμε την προσοχή στη σημείωση 5 των ατομικών και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων όπου αναφέρεται ότι η Εταιρεία υπέστη ζημιά ύψους €396.676 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και, κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις της Εταιρείας, υπερέβαιναν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της κατά €920.813. Επίσης, το Συγκρότημα υπέστη ζημιά ύψους €899.933 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και, κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του κατά €869.109. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 5, οι συνθήκες αυτές, μαζί με άλλα θέματα όπως περιγράφονται στη σημείωση 5, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την δυνατότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

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

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και 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. Επιπρόσθετα με το θέμα που περιγράφεται στην παράγραφο της Ουσιώδης αβεβαιότητας που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας, έχουμε καθορίσει τα θέματα που περιγράφονται πιο κάτω ως τα κύρια θέματα ελέγχου για επικοινωνία στην έκθεσή μας.

Κύρια θέματα ελέγχου

1) Επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία

Η Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ ελέγχει το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλα Λίμιτεδ, η οποία λογιστικοποιείται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις στη τιμή κτίσης μείον προβλέψεις για μόνιμη απομείωση της αξίας. Το μερίδιο του Συγκροτήματος στις ζημιές της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν €481.641 (2021: €1.039.573 κέρδος), και η λογιστική αξία της επένδυσης στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν €11.039.479 (2021: €11.521.120). Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η λογιστική αξία της επένδυσης στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας ήταν €4.073.323 (2021: €4.073.323).

Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλα Λίμιτεδ έχει ως κύρια δραστηριότητα τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία παρουσιάζονται στις οικονομικές της καταστάσεις σε εύλογη αξία στο τέλος του έτους βάσει έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή. Λόγω του γεγονότος ότι η εν λόγω εκτίμηση επηρεάζει σημαντικά την αξία της καθαρής θέσης της συνδεδεμένης εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αξιολογεί την διαδικασία καθορισμού της αξίας των ακινήτων.

Πώς εξεταστήκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας

Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την επένδυση σε ακίνητα στη συνδεδεμένη εταιρεία, περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

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

- Αξιολογήσαμε τα προσόντα, την εμπειρία και την ανεξαρτησία των εκτιμητών που διενέργησαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας και μελετήσαμε τους όρους εντολής τους για να καθορίσουμε εάν το πλαίσιο εργασίας των εκτιμητών ήταν επαρκές για τους σκοπούς του ελέγχου μας.

- Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ομάδα μας με εμπειρία σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που υιοθετήθηκαν για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας και τον έλεγχο της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών του εκτιμητή. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη σύγκριση των τιμών διαφόρων παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών με δημοσιευμένες πληροφορίες καθώς επίσης και πρόσφατες συναλλαγές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύρια θέματα ελέγχου (συνέχεια)

1) Επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε την Υπολειμματική Μέθοδο (residual approach), η οποία είναι αποδεκτή από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 13) και τα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών (R.I.C.S.), για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της συνδεδεμένης εταιρείας, που ανέρχονται σε αξία ύψους €60.540.000 στις 31 Δεκεμβρίου 2022 (2021: €60.530.000).

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα στην συνδεδεμένη εταιρεία είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω της σημαντικής συμβολής στα περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας και κατεπέκταση στο μέγεθος της αξίας της επένδυσης στην συνδεδεμένη εταιρεία καθώς και της σημαντικής άσκησης κρίσης και εκτιμήσεων που απαιτείται από το Διοικητικό Συμβούλιο για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας.

Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 5, 8 και 21 των οικονομικών καταστάσεων.

2) Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελούνται από ακίνητα τα οποία παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το Συγκρότημα κατέχει αποθέματα αξίας €868.000 (2021: €895.000) και η Εταιρεία €660.000 (2021: €680.000). Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το Συγκρότημα αναγνώρισε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων ζημιά από απομείωση στην αξία αποθεμάτων ύψους €38.534 (2021: €5.000) και η Εταιρεία €31.534 (2021: €20.000).

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων υπολογίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στο τέλος του έτους στη βάση έκθεσης εκτίμησης που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση τη μέθοδο

Πώς εξεταστήκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας (συνέχεια)

- Με τη βοήθεια της εξειδικευμένης ομάδας, 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 και συμφωνία στοιχείων ακινήτων με τίτλους ιδιοκτησίας, συμφωνία διανομής ακινήτων και πολεοδομικά σχέδια.

- Συμφωνήσαμε το ποσό της εκτίμησης από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας.

- Διενεργήσαμε ανάλυση ευαισθησίας σε σημαντικές παραδοχές για να αξιολογήσουμε την επίδραση στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας.

- Αξιολογήσαμε τις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι ανωτέρω διαδικασίες ολοκληρώθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο.

Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων 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.

- Αξιολογήσαμε τα προσόντα, την εμπειρία και την ανεξαρτησία των εκτιμητών που διενέργησαν την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας και μελετήσαμε τους όρους εντολής τους για να καθορίσουμε εάν το πλαίσιο εργασίας των εκτιμητών ήταν επαρκές για τους σκοπούς του ελέγχου μας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύρια θέματα ελέγχου (συνέχεια)

2) Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων (συνέχεια)

Συγκριτικής Εκτίμησης σε συνδυασμό με την Υπολειμματική Μέθοδο, οι οποίες είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ 13) και τα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που ενδίδονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών (R.I.C.S.).

Η εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων ακινήτων είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθου των υπολοίπων και λόγω της σημαντικής άσκησης κρίσης και εκτιμήσεων που χρειάζεται κατά τον προσδιορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Πώς εξεταστήκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας (συνέχεια)

- Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ομάδα μας με εμπειρία σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων και τον έλεγχο της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών του εκτιμητή.

- Με τη βοήθεια της εξειδικευμένης ομάδας, διενεργήσαμε έλεγχο των δεδομένων που παρουσιάζονται στις εκθέσεις υπολογισμών της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη συμφωνία των δεδομένων με στοιχεία συναλλαγών από το κτηματολόγιο και συμφωνία στοιχείων ακινήτων με τίτλους ιδιοκτησίας.

- Συμφωνήσαμε το ποσό της εκτίμησης από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

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

- Διενεργήσαμε ανάλυση ευαισθησίας σε σημαντικές παραδοχές για να αξιολογήσουμε την επίδραση στην εκτίμηση της ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων.

- Αξιολογήσαμε τις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι ανωτέρω διαδικασίες ολοκληρώθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο.

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία, στην Έκθεση Προέδρου και στη Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, του Γενικού Διευθυντή και της Υπεύθυνης Λογιστηρίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενσωματωμένες οικονομικές καταστάσεις 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 οικονομικών καταστάσεων 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 ουσιαστικά με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες (συνέχεια)

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 Οικονομικές Καταστάσεις και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

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

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητές τους, ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί 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 Οικονομικών Καταστάσεων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 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 δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόνταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 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.

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)

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητα τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται 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 οικονομικών καταστάσεων 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 για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης 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 σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών 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. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και αντιπροσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού έξι ετών.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων (συνέχεια)

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων 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 25 Απριλίου 2023 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 οικονομικές καταστάσεις και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία.

Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο

Έχουμε ελέγξει τα ψηφιακά αρχεία για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το οποίο περιλαμβάνει το αρχείο XHTML με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή και αρχεία XBRL με τη σήμανση που πραγματοποιήθηκε από την οντότητα της ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022, και τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και των γνωστοποιήσεων που πραγματοποιούνται είτε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των ΔΠΧΑ είτε με σχετική παραπομπή σε άλλα μέρη των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, οι οποίες αντιστοιχούν στα στοιχεία του Παραρτήματος II του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού ΕΕ 2019/815 της 17^{ης} Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρό (ο «Κανονισμός ESEF») (τα «ψηφιακά αρχεία»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Εταιρείας Λίμιτεδ είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση και τη δημοσιοποίηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στον Κανονισμό ESEF.

Η ευθύνη μας είναι να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία που έχει ετοιμάσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ. Σύμφωνα με τις Οδηγίες Ελέγχου που εκδόθηκαν από το Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (οι «Οδηγίες Ελέγχου»), απαιτείται από εμάς να σχεδιάσουμε και να εκτελέσουμε τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προκειμένου να εξετάσουμε εάν το περιεχόμενο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία αντιστοιχεί στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις που έχουμε ελέγξει, και εάν η μορφή και η σήμανση που περιλαμβάνονται στους ψηφιακούς φακέλους έχουν ετοιμαστεί από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού ESEF.

Κατά τη γνώμη μας, τα ψηφιακά αρχεία που εξετάστηκαν αντιστοιχούν στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις και οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία, παρουσιάζονται και σημαίνονται, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού ESEF.

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 Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων (συνέχεια)

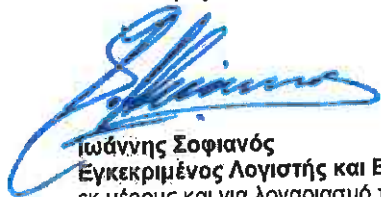
Άλλα Νομικά Θέματα (συνέχεια)

- 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 Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, τα πληροφοριακά στοιχεία της δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης, που παρουσιάζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και η οποία περιλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία, 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 και της Εταιρείας 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 της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 10(1) του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το Άρθρο 89 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Ιωάννης Σοφινός.



Ιωάννης Σοφινός
Έγκριτος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Deloitte Limited
Έγκριτοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
24 Σπύρου Κυπριανού
1075 Λευκωσία
Κύπρος
Λευκωσία, 28 Απριλίου 2023

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Εισόδημα	10	228.270	329.668
Κόστος πωλήσεων	13	(224.122)	(272.191)
Μεικτό κέρδος		4.148	57.477
Άλλα έσοδα	11	10.000	10.000
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	(38.534)	(5.000)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(1.020)	(469)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	(285.303)	(259.255)
Ζημιά εργασιών		(310.709)	(197.247)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	(107.583)	(85.919)
Μερίδιο (ζημιάς)/ κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	21	(481.641)	1.039.573
(Ζημιά)/ κέρδος πριν τη φορολογία		(899.933)	756.407
Φορολογία	16	-	-
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος για το έτος		(899.933)	756.407
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά (έξοδα)/ έσοδα για το έτος		(899.933)	756.407
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος αποδιδόμενη σε:		(892.009)	752.127
Συμφέρον μετόχων	20	(7.924)	4.280
Συμφέρον μειοψηφίας		(899.933)	756.407
(Ζημιά)/ κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	17	(18,56)	15,65

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 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 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Εισόδημα	10	78.957	133.116
Κόστος πωλήσεων	13	<u>(94.158)</u>	<u>(100.969)</u>
Μεικτό κέρδος		(15.201)	32.147
Άλλα έσοδα	11	10.000	123.240
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	(54.035)	(32.900)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(1.020)	(469)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	<u>(233.880)</u>	<u>(208.688)</u>
Ζημιά εργασιών		(294.136)	(86.670)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	<u>(102.540)</u>	<u>(81.444)</u>
Ζημιά πριν τη φορολογία		(396.676)	(168.114)
Φορολογία	16	-	-
Καθαρή ζημιά για το έτος		(396.676)	(168.114)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έξοδα για το έτος		(396.676)	(168.114)
Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε Μετόχους Εταιρείας		(396.676)	(168.114)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	17	<u>(8,26)</u>	<u>(3,50)</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	2022	2021
Σημ.	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19 97.643	109.618
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	21 11.039.479	11.521.120
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	11.137.122	11.630.738
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	22 868.000	895.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	23 21.219	19.119
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	24 721.160	721.160
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	25 3.333	1.053
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.613.712	1.636.332
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	12.750.834	13.267.070
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	30 4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	30 293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ	20.664	20.664
Συσσωρευμένα Κέρδη	3.816.382	4.708.391
	8.214.413	9.106.422
Συμφέρον μειοψηφίας	20 38.600	46.524
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.253.013	9.152.946
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26 2.015.000	1.715.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.015.000	1.715.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις		
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26 1.174.236	1.105.956
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	27 92.924	90.632
Προβλέψεις	28 1.215.661	1.202.536
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	29 -	-
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων	2.482.821	2.399.124
Σύνολο υποχρεώσεων	4.497.821	4.114.124
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	12.750.834	13.267.070
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17 1,71	1,90

Στις 28 Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Ιωάννης Κυριακόπουλος,
Πρόεδρος


Μακάριος Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος

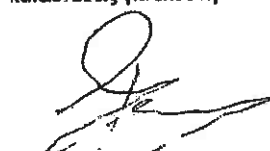
Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Εταιρείας
στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	2022	2021	
Σημ.	€	€	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19	101.802	113.777
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	20	85	85
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	21	4.073.323	4.073.323
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		4.175.210	4.187.185
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	22	660.000	680.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	23	6.983	6.982
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	24	776.264	769.326
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	25	2.471	548
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.445.718	1.456.856
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		5.620.928	5.644.041
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	30	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	30	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένες ζημιές		(3.158.634)	(2.761.958)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.239.397	1.636.073
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	2.015.000	1.715.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.015.000	1.715.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	1.106.473	1.048.509
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	27	44.397	41.923
Προβλέψεις	28	1.215.661	1.202.536
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.366.531	2.292.968
Σύνολο υποχρεώσεων		4.381.531	4.007.968
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		5.620.928	5.644.041
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17	0,26	0,34

Στις 28 Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Ιωάννης Κυριακόπουλος,
Πρόεδρος


Μιχάλης Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό Κεφάλαιο (Σημ. 30) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένα Κέρδη (3) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειοψηφίας (Σημ. 20) €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	4.084.128	293.239	20.664	3.956.264	8.354.295	42.244	8.396.539
Καθαρό κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	752.127	752.127	4.280	756.407
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	4.084.128	293.239	20.664	4.708.391	9.106.422	46.524	9.152.946
Κοθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(892.009)	(892.009)	(7.924)	(899.933)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	4.084.128	293.239	20.664	3.816.382	8.214.413	38.600	8.253.013

(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 διανεμεί αυτό το ποσό σαν μείρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% και εισφορά ΓΕΣΥ προς 1,7%-2,65% όταν η διανομή λογίζεται ότι έγινε μετά την 1 Μαρτίου 2019 θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζομενη 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 λογίζομενης διανομής μερίσματος μελώνεται 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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 30) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένες ζημιές (3) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	4.084.128	293.239	20.664	(2.593.844)	1.804.187
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(168.114)	(168.114)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	4.084.128	293.239	20.664	(2.761.958)	1.636.073
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(396.676)	(396.676)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	4.084.128	293.239	20.664	(3.158.634)	1.239.397

(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% και εισφορά ΓΕΣΥ προς 1,7%-2,65% όταν η διανομή λογίζεται ότι έγινε μετά την 1 Μαρτίου 2019 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.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

Σημ.	2022 €	2021 €
Ροή μετρητών από εργασίες (Ζημιά)/ κέρδος πριν τη φορολογία	(899.933)	756.407
Αναπροσαρμογές για:		
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων	12 38.534	5.000
Χρεωστικούς τόκους	15 107.583	85.920
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19 14.175	14.063
Μερίδιο ζημιάς/ (κέρδους) συνδεδεμένης εταιρείας	21 481.641	(926.334)
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης	(258.000)	(64.944)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:		
Αύξηση στα αποθέματα	22 (11.534)	-
(Αύξηση)/ μείωση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	(2.100)	30.950
Αύξηση στα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	-	(113.240)
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	2.292	1.707
Μετρητά από εργασίες Φορολογία που πληρώθηκε	(269.342)	(145.527)
	16 -	(875)
Καθαρά μετρητά για εργασίες	(269.342)	(146.402)
Ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(2.200)	(2.550)
19		
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες	(2.200)	(2.550)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	300.000	300.000
32(vi)	(94.131)	(72.478)
Τόκοι που πληρώθηκαν		
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	205.869	227.522
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στις τραπεζικές υπεραναλήψεις	(65.673)	78.570
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους	(1.094.169)	(1.172.739)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους	(1.159.842)	(1.094.169)
25		

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	2022	2021
Σημ.	€	€
Ροή μετρητών από εργασίες		
Ζημιά πριν τη φορολογία	(396.676)	(168.114)
Αναπροσαρμογές για:		
Πιστωτικούς τόκους	15 (938)	(732)
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων	12 31.534	20.000
Ζημιά απομείωσης εισπρακτέων ποσών	12 22.501	12.900
Χρεωστικούς τόκους	15 103.478	82.176
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19 14.175	14.063
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία	11 -	(113.240)
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης	(225.926)	(152.947)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:		
Αύξηση στα αποθέματα	22 (11.534)	-
(Αύξηση)/ μείωση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	(1)	5.297
Αύξηση στα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	(22.501)	(12.900)
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	2.474	930
Καθαρά μετρητά για εργασίες	(257.488)	(159.620)
Ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19 (2.200)	(2.550)
Δανεισμός σε συγγενικά μέρη	32(v) (6.000)	(6.000)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες	(8.200)	(8.550)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	32(vi) 300.000	300.000
Τόκοι που πληρώθηκαν	(90.353)	(69.051)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	209.647	230.949
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στις τραπεζικές υπεραναλήψεις	(56.041)	62.779
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους	(1.047.961)	(1.110.740)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους	25 (1.104.002)	(1.047.961)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 95 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 2022

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 2022, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 28 Απριλίου 2023.

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 εισάχθηκαν 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 25ης Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Η τελική ιδύνουσα 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 94,40% 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: (i) την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, (ii) τις τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες και (iii) την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο. Κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης το Συγκρότημα εργοδοτούσε 4 άτομα (2021: 4 άτομα) και η Εταιρεία 3 άτομα (2021: 3 άτομα).

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

Λειτουργικό περιβάλλον

Στις 24 Φεβρουαρίου 2022, η Ρωσία ξεκίνησε στρατιωτική επιχείρηση στην Ουκρανία. Πολλές κυβερνήσεις παίρνουν όλο και περισσότερο αυστηρά μέτρα κατά της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Τα μέτρα αυτά έχουν ήδη επιβραδύνει τις οικονομίες τόσο στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως με τη δυνατότητα να έχει ευρύτερες επιπτώσεις στις αντίστοιχες οικονομίες όπως τα μέτρα παραμένουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η σύγκρουση μπορεί να έχει σοβαρές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία και επίσης παγκοσμίως, οι οποίες είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με ακρίβεια. Η κύρια ανησυχία αυτή τη στιγμή είναι η άνοδος του πληθωρισμού, η αβεβαιότητα κυρίως για τον τουρισμό και τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και την αύξηση της τιμής των καυσίμων, η οποία θα επηρεάσει τα εισοδήματα των νοικοκυριών και τις λειτουργικές δαπάνες των επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία έχει περιορισμένη άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία και τη Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση στις χώρες αυτές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

1. Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Λειτουργικό περιβάλλον (συνέχεια)

Παρά την περιορισμένη άμεση έκθεση, η σύγκρουση αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τους κλάδους του τουρισμού και των υπηρεσιών στην Κύπρο. Επιπλέον, η αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών, η ανησυχία στο χρηματιστήριο, οι αυξήσεις των επιτοκίων, οι διαταραχές της εφοδιαστικής αλυσίδας και οι εντεινόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις λειτουργίες της Εταιρείας. Οι έμμεσες επιπτώσεις θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης και παραμένουν αβέβαιες.

Η Διεύθυνση έχει αξιολογήσει την εμπορική δραστηριότητα και τις σχετικές ταμειακές ροές, στην αξιολόγηση των πραγματικών και δυνητικών χρηματοδοτικών αναγκών, λαμβάνοντας υπόψη τις κύριες επιπτώσεις που προσδιορίστηκαν παραπάνω.

Από την ανάλυση που διενεργήθηκε εντοπίστηκαν πρόσθετες ανάγκες ρευστότητας ύψους €500.000 από τον κύριο μέτοχο της, Euroinvestment & Finance Public Limited.

Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να αξιολογεί την ανάγκη για επιπρόσθετη χρηματοδότηση από τον κύριο μέτοχο ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παραταθεί.

Οικονομικό έτος

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

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

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

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

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

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

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

3. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

4. Υιοθέτηση καινούργιων τροποποιήσεων στα ΔΠΧΑ σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022

Κατά το τρέχον έτος, το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν όλες τις τροποποιήσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ», «Πρότυπα») οι οποίες σχετίζονται με τις εργασίες του/ της και ισχύουν για περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022. Η υιοθέτηση αυτών δεν έχει επιφέρει καμία μεταβολή στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο

Οι αλλαγές σε σχέση με τις αναφορές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) είναι οι ακόλουθες:

- αλλαγές στο ΔΠΧΑ 3 έτσι ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο του 2018 αντί στο Πλαίσιο του 1989,
- προστέθηκε στο ΔΠΧΑ 3 μια διάταξη σύμφωνα με την οποία, για συναλλαγές και άλλα γεγονότα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 ή ΕΔΔΠΧΠ 21, ο αποκτών, για να προσδιορίσει τις αναβληθείσες υποχρεώσεις σε μία συνένωση επιχειρήσεων, εφαρμόζει το ΔΛΠ 37 ή ΕΔΔΠΧΠ 21 (αντί του εννοιολογικού πλαισίου), και
- προστέθηκε στο ΔΠΧΑ 3 μία διάταξη σύμφωνα με την οποία ο αποκτών δεν αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν κατά την συνένωση των επιχειρήσεων.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για συνενώσεις επιχειρήσεων με ημερομηνία μετά την έναρξη της πρώτης ετήσιας περιόδου που αρχίζει την 1η Ιανουαρίου 2022.

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια, σχετικά με έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση
Οι τροποποιήσεις απαγορεύουν την αφαίρεση από το κόστος των ενσώματων παγίων, εσόδων που προκύπτουν από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οικονομική οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση.

Αντ' αυτού, η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα από την πώληση αυτών των ειδών και το κόστος παραγωγής αυτών στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι τροποποιήσεις έχουν αναδρομική εφαρμογή για περιπτώσεις κατά ή μετά την έναρξη της προγενέστερης περιόδου στις οικονομικές καταστάσεις στις οποίες η οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις τροποποιήσεις για πρώτη φορά.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων τροποποιήσεων στα ΔΠΧΑ σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 (συνέχεια)

(iii) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 σχετικά με επαχθείς συμβάσεις

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν ότι το κόστος εκπλήρωσης των συμβάσεων περιλαμβάνει οποιοδήποτε κόστος σχετίζεται άμεσα με το συμβόλαιο. Το κόστος που σχετίζεται άμεσα με μια σύμβαση μπορεί είτε να είναι ένα άμεσα σχετιζόμενο με την εκπλήρωση αυτής της σύμβασης κόστος (π.χ. άμεση εργασία και υλικά) είτε η κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των συμβάσεων (π.χ. η κατανομή της απόσβεσης των ενσώματων παγίων που χρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση της σύμβασης).

Οι οικονομικές οντότητες εφαρμόζουν τις τροποποιήσεις σε συμβάσεις για τις οποίες η οικονομική οντότητα δεν έχει ακόμη εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις της, στην αρχή της περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις. Τα συγκριτικά αποτελέσματα δεν επαναδιατυπώνονται.

(iv) Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ Κύκλος 2018-2020

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

- **ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς:** Το αντικείμενο της τροποποίησης είναι η «Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ από τις θυγατρικές επιχειρήσεις για πρώτη φορά». Η τροποποίηση επιτρέπει στη θυγατρική εταιρεία, που εφαρμόζει την παράγραφο 24 του ΔΠΧΑ 1, να επιμετρήσει τις συσσωρευμένες διαφορές μετατροπής χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική εταιρεία της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα ΔΠΧΑ.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα:** Η τροποποίηση αφορά τις αμοιβές που περιλαμβάνονται στο έλεγχο (10% test), για την παύση αναγνώρισης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιες αμοιβές πρέπει να περιλαμβάνονται όταν εφαρμόζεται το εν λόγω τεστ, της παραγράφου Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9. Η οικονομική οντότητα πρέπει να περιλαμβάνει μόνο τις αμοιβές που καταβάλλονται ή λαμβάνονται μεταξύ της οικονομικής οντότητας (του δανειολήπτη) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών που πληρώνονται ή εισπράττονται από την οικονομική οντότητα ή τον δανειστή για λογαριασμό του άλλου.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις:** Τροποποίηση στα «Κίνητρα μίσθωσης». Η τροποποίηση στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13, του ΔΠΧΑ 16, αφαιρεί την αποζημίωση μισθωμάτων από τον εκμισθωτή, προκειμένου να επιλυθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με την λογιστική αντιμετώπιση των κινήτρων μίσθωσης που ενδέχεται να προκύψει λόγω του τρόπου με τον οποίο τα κίνητρα μίσθωσης απεικονίζονται σ' αυτό το παράδειγμα.
- **ΔΛΠ 41 Γεωργία:** Τροποποίηση σχετικά με τη «Φορολογία κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας». Η τροποποίηση καταργεί την απαίτηση της παραγράφου 22 του ΔΛΠ 41, βάσει της οποίας οι οικονομικές οντότητες δεν πρέπει να περιλαμβάνουν τις φορολογικές ταμειακές ροές κατά τη μέτρηση της εύλογης αξίας ενός βιολογικού περιουσιακού στοιχείου, όταν χρησιμοποιείται η τεχνική παρούσας αξίας. Η εν λόγω τροποποίηση εξασφαλίζει τη συνέπεια με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 13.

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται από την ημερομηνία ισχύος.

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσιάζουν ζημιά ύψους €899.933 και €396.676 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022. Κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του/της κατά €869.109 και €920.813 αντίστοιχα. Επίσης, ο πόλεμος Ρωσίας Ουκρανίας, είναι σοβαρή πρόκληση και αρνητικός παράγοντας που επιφέρει μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις, οι οποίες δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα όπως περιγράφεται στη Σημείωση 1. Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους. Η δυνατότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους βασίζεται στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον κύριο μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, και από την τελική ιθύνουσα εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., οι οποίοι επιβεβαίωσαν ότι θα συνεχίσουν να υποστηρίζουν οικονομικά την Εταιρεία.

Η Euroinvestment & Finance Public Limited έχει παραχωρήσει στην Εταιρεία δανειακές διευκολύνσεις συνολικού ύψους €3.235.000 από τις οποίες ποσό ύψους €2.015.000 έχει εκταμιευθεί στην Εταιρεία. Τα δάνεια από την Euroinvestment & Finance Public Limited έχουν ημερομηνία αποπληρωμής μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2024 (Σημ. 26). Επίσης, μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει πρόσθετη χρηματοδότηση από τον κύριο μέτοχο με την υπογραφή δανειακής σύμβασης ύψους €500.000 με ημερομηνία αποπληρωμής την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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:

- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη εμπράκτως όπως εξηγείται πιο κάτω.
- Η Εταιρεία παρόλο που έχει υποστεί ζημιά ύψους €396.676 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, διατηρεί μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €1,2 εκ.
- Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία στις 24 Απριλίου 2018 και 10 Οκτωβρίου 2020 με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (ελέγχεται 94,40% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε) για παραχώρηση επιπρόσθετης δανειακής διευκόλυνσης με διαθέσιμο ποσό ύψους €1.220.000 με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 (Σημ. 28). Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία.

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

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

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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 ομοίμορφες λογιστικές αρχές.

Οι θυγατρικές εταιρείες που περιγράφονται στη Σημείωση 20 είναι οι νομικές οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μία οντότητα όταν α) έχει εξουσία επί της οντότητας, β) είναι εκτεθειμένο ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην οντότητα και γ) έχει τη δυνατότητα χρήσης

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

της εξουσίας του για επηρεασμό των αποδόσεών του. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα, ενώ εξαιρούνται της ενοποίησης από την ημερομηνία που ο έλεγχος παύει να υφίσταται.

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

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

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

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

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

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

Συνενώσεις επιχειρήσεων

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

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

- Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία σχετικά με παροχές σε εργαζόμενους που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 "Φόροι Εισοδήματος" και ΔΛΠ 19 "Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων" αντιστοίχως,

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

- 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 ζημίες μιας θυγατρικής εταιρείας κατανέμονται στα δικαιώματα μειοψηφίας ακόμα και αν αυτό θα οδηγήσει σε αρνητικό υπόλοιπο. Τα δικαιώματα μειοψηφίας παρουσιάζονται ξεχωριστά στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια, ξεχωριστά από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας.

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

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

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 ανάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που προσφέρεται για τη συνένωση. Αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά,

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην υπεραξία. Οι προσαρμογές κατά την περίοδο επιμέτρησης είναι προσαρμογές που προκύπτουν από την απόκτηση πρόσθετων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της "περιόδου επιμέτρησης" (η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος από την ημερομηνία απόκτησης) σχετικά με γεγονότα και συνθήκες που υφίσταντο κατά την ημερομηνία απόκτησης.

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

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

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

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

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

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

Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των συνδεδεμένων εταιρειών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, εκτός αν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες". Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στην τιμή κτήσης η οποία μετέπειτα αναπροσαρμόζεται για την αναγνώριση του μεριδίου του Συγκροτήματος του κέρδους ή ζημιάς και λοιπών συνολικών εσόδων της συνδεδεμένης εταιρείας. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ή κοινοπραξίας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, 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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζεται ως υπεραξία και περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της επένδυσης. Οποιαδήποτε υπέρβαση του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας πέραν του κόστους της επένδυσης εξαιρείται από τη λογιστική αξία της επένδυσης και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία αποκτάται η επένδυση.

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

Το Συγκρότημα διακόπτει τη χρησιμοποίηση της μεθόδου της καθαρής θέσης από την ημερομηνία κατά την οποία η επένδυσή του παύει να αποτελεί επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία, ή όταν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Αν το Συγκρότημα εξακολουθεί να συμμετέχει στην πρώην συνδεδεμένη εταιρεία και η συμμετοχή του αποτελεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το Συγκρότημα επιμετρά τη διατηρούμενη συμμετοχή στην εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία αυτή και η εύλογη αξία της διατηρούμενης συμμετοχής θεωρείται ως η εύλογη αξία της κατά την αρχική αναγνώριση ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ θ. 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 αναγνωρισθεί 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 αναγνωρισθεί προηγουμένως από τη συνδεδεμένη εταιρεία στα λοιπά συνολικά έσοδα θα αναταξινομείτο στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, το Συγκρότημα αναταξινομεί το κέρδος ή τη ζημιά από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα (ως προσαρμογή από αναταξινόμηση) όταν διακόπτεται η εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης.

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

Εάν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί, αλλά το Συγκρότημα εξακολουθεί να εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το Συγκρότημα επαναταξινομεί στα αποτελέσματα το τμήμα των κερδών ή των ζημιών που είχε προηγουμένως αναγνωρισθεί 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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

Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση και επιμέτρηση (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία βασίζει τις εκτιμήσεις τους σε ιστορικά αποτελέσματα λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας. Προκειμένου να εκτιμήσει πόσο πιθανό είναι να εισπραχθεί ένα ποσό ανταλλάγματος, η οικονομική οντότητα εξετάζει μόνο την ικανότητα και την πρόθεση του πελάτη να καταβάλει το ποσό του ανταλλάγματος όταν αυτό καταστεί απαιτητό.

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

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης

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

Τα έσοδα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

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

(ii) Τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

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

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

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

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

Σε περίπτωση που οι συμβατικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν μέχρι σήμερα συν τα αναγνωρισθέντα κέρδη μείον αναγνωρισθείσες ζημιές υπερβαίνουν τις τμηματικές τιμολογήσεις, το πλεόνασμα εμφανίζεται ως ποσά που οφείλονται από πελάτες για συμβατικό έργο. Τα ποσά που εισπράχθηκαν πριν από την εκτέλεση του σχετικού έργου περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, ως στοιχείο του παθητικού, ως προκαταβολές

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης (συνέχεια)

που ελήφθησαν. Τα ποσά που τιμολογήθηκαν για το εκτελεσθέν έργο αλλά δεν έχουν ακόμη καταβληθεί από τον πελάτη περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην κατηγορία εμπορικά και άλλα εισπρακτέα.

(iii) Πιστωτικοί τόκοι

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

(iv) Πιστωτικά μερίσματα

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

Κόστος πωλήσεων για τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

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

Παροχές σε εργαζομένους

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

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που πήρε στις φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με περιπτώσεις όπου οι 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προτείνει την καταβολή μερίσματος, τα οποία αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο, ώστε να κατανεμηθεί το κόστος μείον η υπολειμματική αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης οικονομικής ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

	%
Κτίρια	3
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	10 - 33,33
Έπιπλα και εξοπλισμός	10 - 50
Οχήματα	10 - 15

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

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

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

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

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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύεται σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους του εν λόγω μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Τα έξοδα συναλλαγής τα οποία είναι άμεσα καταλογιστέα στην κτήση ή στην έκδοση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (εκτός αυτών που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων) κατά την αρχική αναγνώριση, ανάλογα με την περίπτωση, προστίθενται ή αφαιρούνται από την εύλογη αξία αυτών. Τα έξοδα συναλλαγής τα οποία είναι άμεσα καταλογιστέα στην κτήση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα.

Όλες οι συμβάσεις κανονικής παράδοσης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται και παύουν να αναγνωρίζονται την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής. Οι συμβάσεις κανονικής παράδοσης αναφέρονται σε αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων οι οποίες απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα στο χρονικό πλαίσιο το οποίο έχει καθιερωθεί από τις κανονιστικές αρχές ή τις ισχύουσες αρχές της αγοράς.

Όλα τα αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται μεταγενέστερα, στο σύνολό τους είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία, σύμφωνα με την κατάταξη αυτών.

Κατάταξη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος:

- διακρατούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών; και
- βάσει των συμβατικών όρων δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στη εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων:

- διακρατούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων; και
- βάσει των συμβατικών όρων που τους διέπουν δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά μέσα που δεν επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Ωστόσο κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού μέσου η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να κάνει τις ακόλουθες αμετάκλητες επιλογές:

- η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί αμετάκλητα να επιλέξει να παρουσιάζει τις μεταγενέστερες μεταβολές στη εύλογη αξία συγκεκριμένων επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, εφόσον πληρούνται ορισμένα κριτήρια (βλέπε (iii) κατωτέρω); και
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί κατά την αρχική αναγνώριση να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό τίτλο που επιμετριέται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Συνολικών Εσόδων ως επιμετρούμενο μέσω των αποτελεσμάτων εάν με τον τρόπο αυτόν απαλύνει ή μειώνει αισθητά μία λογιστική αναντιστοιχία (βλέπε (iv) κατωτέρω).

(i) Αποσβεσμένο κόστος και μέθοδος πραγματικού επιτοκίου

Η μέθοδος πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρεωστικού τίτλου και του επιμερισμού του εσόδου από τόκους στα αποτελέσματα κατά την σχετική περίοδο.

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός των αγορασμένων ή δημιουργημένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειωμένης πιστωτικής αξίας (ήτοι περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας κατά την αρχική αναγνώριση), το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές χρηματικές καταβολές (περιλαμβανομένων όλων των αμοιβών και των μονάδων που καταβλήθηκαν ή λήφθηκαν μεταξύ των συμβαλλομένων και που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου καθώς και το κόστος συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση) χωρίς να λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, καθ' όλη την διάρκεια του χρεωστικού τίτλου ή όπου ενδείκνυται για μικρότερη περίοδο, στην προ αποσβέσεων λογιστική αξία του χρεωστικού τίτλου κατά την αρχική αναγνώριση. Για αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας, το πραγματικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές περιλαμβανομένων και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, στο αποσβεσμένο κόστος του χρεωστικού τίτλου κατά την αρχική αναγνώριση.

Το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι το ποσό στο οποίο επιμετρείται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση μείον τις αποπληρωμές κεφαλαίου, συν την σωρευμένη απόσβεση με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου τυχόν διαφορών ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το ποσό στην λήξη αναπροσαρμοσμένο με τυχόν προβλέψεις ζημιών. Η αναπόσβεστη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι το αποσβεσμένο κόστος πριν την αναπροσαρμογή για τυχόν προβλέψεις ζημιών.

Για τους χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος ή στη εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, το έσοδο από τόκους αναγνωρίζεται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός των αγορασμένων ή δημιουργημένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειωμένης πιστωτικής αξίας, το έσοδο από τόκους υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στην αναπόσβεστη λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα έγιναν περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας. (βλέπε κατωτέρω).

Όσον αφορά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα έγιναν απομειωμένης πιστωτικής αξίας, το έσοδο από τόκους αναγνωρίζεται με την εφαρμογή της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Εάν στις μεταγενέστερες οικονομικές περιόδους ο πιστωτικός κίνδυνος των χρηματοοικονομικών μέσω μειωμένης πιστωτικής αξίας βελτιωθεί έτσι ώστε το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πλέον μειωμένης πιστωτικής αξίας, το έσοδο από τόκους αναγνωρίζεται εφαρμόζοντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου στην αναπόσβεστη λογιστική αξία αυτών.

Για αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μειωμένης πιστωτικής αξίας, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει το έσοδο από τόκους εφαρμόζοντας στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση, το πραγματικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο. Ο εν λόγω υπολογισμός δεν γίνεται μεταγενέστερα στην αναπόσβεστη λογιστική αξία ακόμα και όταν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού στοιχείου μεταγενέστερα βελτιωθεί σε σημείο που το περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πλέον μειωμένης πιστωτικής αξίας.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και περιλαμβάνονται στα 'χρηματοοικονομικά έσοδα - Πιστωτικοί τόκοι'.

(ii) Χρεόγραφα που κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Τα χρεόγραφα τα οποία διακρατούνται από την Εταιρεία και το Συγκρότημα κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. Τα χρεόγραφα αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον του κόστους συναλλαγής. Μεταγενέστερα, ο οποίος μεταβολές στο μεταφερόμενο ποσό αυτών, ως αποτέλεσμα των

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(ii) *Χρεόγραφα που κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων (συνέχεια)*

συναλλαγματικών κερδών και ζημιών (βλέπε κατωτέρω), κερδών και ζημιών απομείωσης (βλέπε κατωτέρω), και εσόδων από τόκους υπολογισμένων με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (βλέπε (i) ανωτέρω) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Τα ποσά τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα είναι τα ίδια με τα ποσά που θα είχαν αναγνωρισθεί εάν τα χρεόγραφα επιμετρούνταν στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι άλλες μεταβολές στα μεταφερόμενα ποσά των χρεογράφων αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, στα αποθεματικά αναπροσαρμογής από επενδύσεις. Όταν αυτά τα χρεόγραφα παύουν να αναγνωρίζονται, τα σωρευμένα κέρδη και ζημίες τα οποία είχαν αναγνωρισθεί στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα.

(iii) *Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρημένες στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων*

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί αμετάκλητα να επιλέξει για κάποιες επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να παρουσιάζει τις μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία, στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων δεν επιτρέπεται εάν η επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους διακρατείται για διαπραγμάτευση ή αποτελεί ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωριζόμενο από έναν αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων στην οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 3.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται για διαπραγμάτευση εάν:

- είχε αποκτηθεί κυρίως με το σκοπό να πουληθεί στο εγγύς μέλλον; ή
- κατά την αρχική αναγνώριση είναι μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαχειρίζεται από κοινού και έχει αποδεικτικά στοιχεία ότι διακρατούνται με στόχο την πραγματοποίηση κέρδους μέσω της πώλησης; ή
- είναι παράγωγο (εκτός παραγώγων τα οποία είναι συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης ή έχει προσδιορισθεί ως μέσο αντιστάθμισης κινδύνου.

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, κατά την αρχική αναγνώριση επιμετρούνται στην εύλογη αξία συν τα κόστη συναλλαγής. Μεταγενέστερα, επιμετρούνται στην εύλογη αξία και τα κέρδη/ζημίες τα οποία προκύπτουν από τις μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και σωρεύονται στο αποθεματικό αναπροσαρμογής από επενδύσεις. Κατά την πώληση των συμμετοχικών τίτλων τα σωρευμένα κέρδη/ζημίες δεν ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα, αλλά μεταφέρονται από το αποθεματικό απευθείας στα αποτελέσματα εις νέον.

Τα μερίσματα από επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, εκτός εάν αυτά τα μερίσματα αντιπροσωπεύουν ξεκάθαρα την ανάκτηση ενός μέρους του κόστους της επένδυσης.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αρχική αναγνώριση, προσδιόρισε επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες δεν διακρατούνται για διαπραγμάτευση ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

(iv) *Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων*

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια για να επιμετρηθούν στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων (βλέπε (i) έως (iii) ανωτέρω) επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα:

- Οι επενδύσεις σε τίτλους συμμετοχικού ενδιαφέροντος κατατάσσονται ως επιμετρημένες μέσω των αποτελεσμάτων, εκτός εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αρχική αναγνώριση προσδιορίσει μία επένδυση οι οποία δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση ούτε αποτελεί ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωριζόμενο από έναν αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων, ως επιμετρημένη στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. (βλέπε (iii) ανωτέρω).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(iv) *Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)*

- Οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι δεν πληρούν τα κριτήρια για επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων (βλέπε (i) και (ii) ανωτέρω) κατατάσσονται ως επιμετρημένοι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Επιπλέον, οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι πληρούν τα κριτήρια για επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων μπορεί κατά την αρχική αναγνώριση τους να προσδιορισθούν ως επιμετρημένοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εάν με αυτόν τον τρόπο απαλειφθεί ή μειωθεί αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή στην αναγνώριση (ορισμένες φορές αναφερόμενη ως 'λογιστική ανακολουθία') που διαφορετικά θα απέρρευε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ή την επιμέτρηστων κερδών ή ζημιών επί αυτών σε διαφορετικές βάσεις. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν προσδιόρισε κανένα χρεωστικό τίτλο ως επιμετρημένο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρημένα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, επιμετρούνται στην λήξη της οικονομικής περιόδου, και τα κέρδη ή οι ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα μέχρι το βαθμό που δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης (βλέπε λογιστική πολιτική για αντιστάθμιση κινδύνου).

Κέρδη και ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές

Το μεταφερόμενο ποσό σε ξένο νόμισμα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται στο ξένο νόμισμα και μετατρέπεται με την ισοτιμία που ισχύει στο τέλος κάθε οικονομικής περιόδου. Συγκεκριμένα:

- για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στα αποσβεσμένο κόστος και δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης, οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στην γραμμή 'λοιπά κέρδη και ζημίες';
- για τους χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων και δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν στο αποσβεσμένο κόστος του χρεωστικού τίτλου, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στην γραμμή 'λοιπά κέρδη και ζημίες'. Οι λοιπές συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδύσεων;
- Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης, οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στην γραμμή 'λοιπά κέρδη και ζημίες'; και
- Για τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδύσεων.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει μία πρόβλεψη ζημίας έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, για απαιτήσεις από μισθώσεις, εμπορικές απαιτήσεις και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και για συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης. Το ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, αναθεωρείται κατά την ημερομηνία αναφοράς ώστε να περιλαμβάνει τυχόν αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερα.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τις εμπορικές απαιτήσεις και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζει πάντα αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη την διάρκεια ζωής. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες σε αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτιμώνται χρησιμοποιώντας έναν πίνακα προβλέψεων ο οποίος βασίζεται στην εμπειρία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από το ιστορικό πιστωτικών ζημιών, λαμβάνοντας επιπλέον υπόψιν άλλους παράγοντες που αφορούν τους οφειλότες, τις γενικές οικονομικές συνθήκες και την

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

εκτίμηση τόσο για την τρέχουσα όσο και για την προβλεπόμενη κατεύθυνση των συνθηκών κατά την ημερομηνία αναφοράς συμπεριλαμβανομένης και της διαχρονικής αξίας του χρήματος, όπου αυτό ενδείκνυται.

Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά μέσα, για τα οποία παρατηρείται σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής προκύπτουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Σε αντίθεση, οι αναμενόμενες πιστωτικές

ζημιές δωδεκαμήνου αναφέρονται στο μέρος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη την διάρκεια ζωής που αναμένεται να προκύψουν από γεγονότα αθέτησης τα οποία είναι πιθανό να προκύψουν εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς.

(i) Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

Για να εκτιμήσει κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου αυξήθηκε σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συγκρίνει το κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Για αυτή την εκτίμηση η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψιν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες, για τις οποίες δεν απαιτείται αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια, οι οποίες είναι λογικές και βάσιμες, συμπεριλαμβανομένων των πληροφοριών για παρελθόντα γεγονότα και για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες. Η πληροφόρηση για μελλοντικές οικονομικές συνθήκες αναφέρεται στις μελλοντικές προοπτικές των εμπορικών τομέων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι οφειλέτες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, σύμφωνα με οικονομικές μελέτες, χρηματοοικονομικές αναλύσεις, κυβερνητικούς και άλλους παρεμφερείς οργανισμούς, καθώς και άλλες διάφορες εξωτερικές πηγές τρέχουσας και μελλοντικής οικονομικής πληροφόρησης σχετικές με τις κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Ποιο συγκεκριμένα, για την εκτίμηση του κατά πόσο ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την ημέρα της αρχικής αναγνώρισης, έχει ληφθεί υπόψιν η ακόλουθη πληροφόρηση:

- Η τρέχουσα ή αναμενόμενη σημαντική επιδείνωση στην εξωτερική (εάν τέτοια αξιολόγηση είναι διαθέσιμη) ή εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση;
- Σημαντική επιδείνωση σε εξωτερικούς δείκτες πιστωτικού κινδύνου της αγοράς για ένα συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό μέσο ήτοι μία σημαντική αύξηση στο πιστωτικό περιθώριο, στις τιμές των συμφωνιών ανταλλαγής κινδύνου αθέτησης για τον δανειολήπτη, η χρονική διάρκεια ή ο βαθμός στον οποίον η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ήταν μικρότερη του αποσβεσμένου κόστους;
- Υφιστάμενες ή προβλεπόμενες δυσμενείς μεταβολές στις επιχειρηματικές, χρηματοοικονομικές ή οικονομικές συνθήκες που αναμένεται να προκαλέσουν σημαντική μεταβολή στην ικανότητα του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις δανειακές δεσμεύσεις του;
- Πραγματική ή αναμενόμενη σημαντική επιδείνωση των αποτελεσμάτων χρήσης του δανειολήπτη;
- Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε άλλα χρηματοοικονομικά μέσα του ίδιου δανειολήπτη; και
- Πραγματική ή αναμενόμενη σημαντική δυσμενής μεταβολή στο κανονιστικό, οικονομικό ή τεχνολογικό περιβάλλον του δανειολήπτη που έχει ως αποτέλεσμα σημαντική μείωση της ικανότητας του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις δανειακές δεσμεύσεις του.

Ανεξαρτήτως της έκβασης της ανωτέρω αξιολόγησης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

(i) Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

όταν οι συμβατικές πληρωμές εμφανίζουν καθυστέρηση άνω των 30 ημερών εκτός αν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες καταδεικνύουν το αντίθετο.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα υποθέτει ότι ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την πρώτη αναγνώριση εάν έχει καθορισθεί ότι το χρηματοοικονομικό μέσο εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο έχει καθορισθεί ότι εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο εάν:

1. το χρηματοοικονομικό μέσο έχει χαμηλό κίνδυνο αθέτησης;
2. ο δανειολήπτης έχει αδιαμφισβήτητη ικανότητα να ανταποκριθεί στις συμβατικές υποχρεώσεις των ταμειακών ροών στο εγγύς μέλλον; και
3. δυσμενείς μεταβολές στις οικονομικές και επιχειρηματικές συνθήκες σε ποιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα ενδέχεται, αλλά όχι απαραίτητα, να μειώσουν την ικανότητα του δανειολήπτη να εκπληρώνει τις σχετικές με αυτό συμβατικές υποχρεώσεις ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο εάν το στοιχείο έχει εξωτερική διαβάθμιση πιστωτικού κινδύνου 'Επενδυτικού βαθμού' ή στην περίπτωση που δεν υπάρχει εξωτερική πιστωτική διαβάθμιση, το περιουσιακό στοιχείο έχει εσωτερική πιστωτική διαβάθμιση 'ενήμερο'. Ενήμερο σημαίνει ότι ο αντισυμβαλλόμενος έχει ισχυρή χρηματοοικονομική θέση και δεν υφίστανται εκκρεμείς πληρωμές.

Για συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων, η ημέρα που η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθίσταται μέρος της αμετάκλητης δέσμευσης θεωρείται η ημέρα της αρχικής αναγνώρισης για τους σκοπούς της εφαρμογής των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την αξιολόγηση του κατά πόσο ο πιστωτικός κίνδυνος αυξήθηκε σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτιμά την αύξηση κινδύνου αθέτησης του δανειολήπτη.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επαναξιολογεί σε συχνή βάση την αποτελεσματικότητα των κριτηρίων που χρησιμοποιούνται για να καθορισθεί εάν υπήρξε σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου και αναθεωρεί κάποια από αυτά ώστε να εξασφαλισθεί η έγκαιρη διάγνωση της τυχόν αύξησης του πιστωτικού κινδύνου προτού να υπάρξουν εκκρεμείς πληρωμές.

(ii) Ορισμός της αθέτησης

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψη του τους κάτωθι παράγοντες για να καθορίσει κατά πόσον υπήρξε αθέτηση, καθώς η προγενέστερη εμπειρία έχει καταδείξει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία πληρούν τα κατωτέρω κριτήρια δεν είναι ανακτήσιμα:

1. Όταν υπάρχει αθέτηση σε χρηματοοικονομικές ρήτρες από τον δανειολήπτη; ή
2. Η εσωτερική ή εξωτερική πληροφόρηση υποδηλώνει ότι δεν είναι πιθανόν ο δανειολήπτης να εξοφλήσει τους πιστωτές του, συμπεριλαμβανομένου και της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, (χωρίς να ληφθούν υπόψη τυχόν εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί στην Εταιρεία και το Συγκρότημα)

Ανεξαρτήτως της ανωτέρω ανάλυσης η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι υπάρχει αθέτηση το αργότερο 90 ημέρες μετά την ημερομηνία που ένα χρηματοοικονομικό μέσο έχει εμφανίσει καθυστέρηση, εκτός εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει λογικές και βάσιμες πληροφορίες από τις οποίες προκύπτει ότι ένα κριτήριο αθέτησης που καθορίζει μεγαλύτερη καθυστέρηση είναι καταλληλότερο.

(iii) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν συμβεί ένα ή περισσότερα ζημιογόνα γεγονότα τα οποία έχουν επιβλαβή επίδραση στις αναμενόμενες ταμειακές ροές. Οι αντικειμενικές αποδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιλαμβάνουν παρατηρήσιμες πληροφορίες σχετικά με τα ακόλουθα ζημιογόνα γεγονότα:

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

(iii) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας (συνέχεια)

1. σημαντική οικονομική δυσχέρεια του εκδότη ή του υπόχρεου;
2. διάρρηξη του συμβολαίου, όπως αθέτηση ή πλημμέλεια στις καταβολές των ποσών (βλέπε (ii) ανωτέρω);
3. παροχή έκπτωσης από τον δανειστή(ες) στον οφειλέτη, για λόγους οικονομικούς ή νομικούς που αφορούν την οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη, την οποία ο δανειστής δεν θα εξέταζε σε διαφορετική περίπτωση;
4. η αύξηση του ενδεχόμενου ότι ο οφειλέτης θα πτωχεύσει ή θα προβεί σε άλλη οικονομική αναδιοργάνωση; ή
5. η εξαφάνιση μίας ενεργούς αγοράς για το χρηματοοικονομικό στοιχείο λόγω οικονομικών δυσχερειών.

(iv) Πολιτική διαγραφών

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαγράφει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν ο οφειλέτης έχει σημαντικές οικονομικές δυσκολίες και δεν υπάρχει ρεαλιστική προοπτική για ανάκτηση της απαίτησης ήτοι όταν ο οφειλέτης έχει τεθεί υπό το καθεστώς ρευστοποίησης, ή στην περίπτωση των εμπορικών απαιτήσεων, όταν τα ποσά εκκρεμούν άνω των δύο ετών. Τα διαγραφόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες επιβολής του νόμου στο πλαίσιο των διαδικασιών ανάκτησης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, αφού ληφθεί υπόψιν και η γνώμη των νομικών συμβούλων. Τυχόν μελλοντικές ανακτήσεις διαγραφμένων ποσών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

(v) Επιμέτρηση και αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Η επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι μία συνάρτηση της πιθανότητας αθέτησης, της ζημίας λόγω της αθέτησης (ήτοι το ύψους της ζημίας σε περίπτωση αθέτησης) και της έκθεσης σε περίπτωση αθέτησης.

Η εκτίμηση της πιθανότητας αθέτησης και της ζημίας σε περίπτωση αθέτησης βασίζεται σε προγενέστερη πληροφόρηση η οποία προσαρμόζεται βάσει της μελλοντικής πληροφόρησης, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Όσο για την έκθεση σε περίπτωση αθέτησης, αυτή αναφέρεται στο αναπόσβεστο μεταφερόμενο ποσό του περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία αναφοράς; για τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων, η έκθεση περιλαμβάνει τα ποσά τα οποία έχουν εκταμιευθεί κατά την ημερομηνία αναφοράς, μαζί με τυχόν επιπλέον ποσά που αναμένεται να εκταμιευθούν στο μέλλον κατά την ημερομηνία αθέτησης η οποία καθορίζεται βάσει των ιστορικών τάσεων, την κατανόηση από την Εταιρεία και το Συγκρότημα των μελλοντικών χρηματοοικονομικών αναγκών των οφειλετών, και των λοιπών σχετικών μελλοντικών πληροφοριών.

Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά νοείται η παρούσα αξία της διαφοράς μεταξύ όλων των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα σύμφωνα με την σύμβαση και τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένει να ανακτήσει, προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Για ένα συμβόλαιο χρηματοοικονομικής εγγύησης, επειδή η Εταιρεία και το Συγκρότημα υποχρεούται να πληρώσει μόνο εάν υπάρξει αθέτηση από τον δανειολήπτη σύμφωνα με τους όρους του μέσου για το οποίο δίνεται η εγγύηση, η αναμενόμενη πρόβλεψη ζημίας αντιστοιχεί στις αναμενόμενες πληρωμές για την αποζημίωση του κατόχου έναντι πιστωτικής ζημιάς που έχει υποστεί μείον τυχόν ποσά που η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένει να εισπράξει από τον κάτοχο, τον οφειλέτη ή οποιοδήποτε άλλο μέρος.

Εάν στην προηγούμενη περίοδο αναφοράς η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμέτρησε την πρόβλεψη ζημίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη την διάρκεια ζωής του μέσου, αλλά κατά την τρέχουσα περίοδο αναφοράς εκτιμά ότι δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι για πρόβλεψη ζημίας καθ' όλη την διάρκεια ζωής του μέσου, η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας στην τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς σε ποσό ίσο με αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου, εκτός εάν το εν λόγω μέσο αφορά περιουσιακό στοιχείο για το οποίο χρησιμοποιείται η απλοποιημένη προσέγγιση.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει το κέρδος ή την ζημιά απομείωσης όλων των χρηματοοικονομικών μέσων με αντίστοιχη προσαρμογή στο μεταφερόμενο ποσό μέσω ενός λογαριασμού για πρόβλεψη ζημιών, εκτός

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

(v) Επιμέτρηση και αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

των επενδύσεων σε χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, των οποίων η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και σωρεύεται στο αποθεματικό αποτίμησης των επενδύσεων, και δεν μειώνει το μεταφερόμενο ποσό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ή όταν μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και συγχρόνως μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας αυτού σε άλλη οικονομική οντότητα. Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν μεταβιβάσει ουσιαστικά ούτε διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας και συνεχίζει να έχει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάστηκε, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό στοιχείο στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξή του στο χρηματοοικονομικό στοιχείο και επίσης αναγνωρίζει μία συναφή υποχρέωση για τα ποσά που υποχρεούται να καταβάλει. Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του χρηματοοικονομικού στοιχείου που έχει μεταφερθεί, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συνεχίζει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και επίσης αναγνωρίζει μία εξασφαλισμένη χρηματοοικονομική υποχρέωση για το αντάλλαγμα που ελήφθη.

Κατά την παύση αναγνώρισης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο επιμετρείται στο αποσβεσμένο κόστος, η διαφορά μεταξύ του μεταφερόμενου ποσού του περιουσιακού στοιχείου και του συνόλου του ανταλλάγματος το οποίο έχει ληφθεί ή είναι απαιτητό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Επιπλέον κατά την παύση αναγνώρισης μίας επένδυσης σε χρεωστικό τίτλο ο οποίος έχει καταταχθεί στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, το συνολικό κέρδος ή ζημία το οποίο είχε σωρευθεί στο αποθεματικό αποτίμησης των

επενδύσεων, ανακατατάσσεται στα αποτελέσματα. Αντιθέτως κατά την παύση αναγνώρισης μίας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους, την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχε κατατάξει κατά την πρώτη αναγνώριση ως επιμετρημένη στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, το συνολικό κέρδος ή ζημία το οποίο προγενέστερα είχε σωρευτεί στο αποθεματικό αποτίμησης επενδύσεων δεν ανακατατάσσεται στα αποτελέσματα, αλλά μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο τροποποιείται, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτιμά εάν η τροποποίηση είχε ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μία τροποποίηση καταλήγει σε παύση αναγνώρισης όταν η τροποποίηση έχει ως αποτέλεσμα ουσιαστικά διαφορετικούς όρους. Για να προσδιορίσει κατά πόσον οι όροι είναι ουσιαστικά διαφορετικοί η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψιν του ποιοτικούς και ποσοτικούς παράγοντες.

Όταν η τροποποίηση έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα υπολογίζει εκ νέου την προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδη ή ζημία τροποποίησης. Όσον αφορά τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων στην επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται είτε στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Παρόλα αυτά, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες προκύπτουν από μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων οι οποίες δεν πληρούν τα κριτήρια για παύση αναγνώρισης αυτών, ή όταν ισχύει η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε μεταβιβαθέντα περιουσιακά στοιχεία ή από υποχρεώσεις που αφορούν συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων τα οποία έχουν εκδοθεί από την Εταιρεία και το Συγκρότημα, επιμετρούνται σύμφωνα με τις συγκεκριμένες οικονομικές πολιτικές, οι οποίες αναφέρονται κατωτέρω.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρημένες μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες δεν είναι (i) ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρισμένο από ένα αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων, (ii) διακρατούμενες για διαπραγμάτευση, ή (iii) προσδιορισμένες ως επιμετρημένες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και τόκου κατά την περίοδο αναφοράς. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές χρηματικές καταβολές (συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών και των μονάδων που καταβλήθηκαν ή λήφθηκαν και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, κόστος συναλλαγών κα κάθε επαύξηση ή έκπτωση) καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή (όπου ενδείκνυται) για μια μικρότερη περίοδο, στο αποσβεσμένο κόστος αυτής.

Συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων

Ένα συμβόλαιο χρηματοοικονομικών εγγυήσεων είναι ένα συμβόλαιο το οποίο απαιτεί από τον εκδότη να προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για να αποζημιώσει τον κάτοχο για ζημία που υπέστη από αδυναμία συγκεκριμένου οφειλέτη να καταβάλει εγκαίρως μία πληρωμή σύμφωνα με τους όρους ενός χρεωστικού τίτλου.

Οι υποχρεώσεις αυτών των συμβολαίων επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία και εάν δεν προσδιορισθούν ως επιμετρημένες στη εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και δεν έχουν προκύψει από την μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου, μεταγενέστερα επιμετρούνται στο υψηλότερο ποσό μεταξύ:

- Του ποσού της πρόβλεψης ζημίας που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (βλέπε ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία); και
- Του ποσού που αναγνωρίστηκε αρχικά απομειωμένου όπως απαιτείται κατά το σωρευτικό ποσό των εσόδων που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 15, όπως αναφέρονται ανωτέρω.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα παύει να αναγνωρίζει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις όταν, και μόνο όταν, οι υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκπληρώνονται, ακυρώνονται ή εκπνέουν. Η διαφορά μεταξύ του μεταφερόμενου ποσού κατά την παύση αναγνώρισης και του ανταλλάγματος που πληρώθηκε αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα ανταλλάσσει ένα χρεωστικό τίτλο με ένα άλλο με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, αυτή η ανταλλαγή αναγνωρίζεται ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και την αναγνώριση μίας καινούργιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Ομοίως, ουσιαστική τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής υποχρέωσης και την αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Οι εν λόγω όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί εάν η προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, παρούσα αξία των ταμειακών ροών με τους καινούργιους όρους, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών που πληρώθηκαν και ελήφθησαν είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των εναπομεινάντων ταμειακών ροών της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Εάν η τροποποίηση δεν είναι ουσιαστική, η διαφορά μεταξύ: (1) του μεταφερόμενου ποσού της υποχρέωσης πριν την τροποποίηση; και (2) η παρούσα αξία των ταμειακών ροών μετά την τροποποίηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως κέρδος ή ζημία από τροποποίηση μαζί με τα λοιπά κέρδη ή ζημίες.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο (συνέχεια)

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

Προβλέψεις

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

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

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

Συγκριτικά ποσά

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

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων

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

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

6.1. Νέα πρότυπα και Τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων: Γνωστοποιήσεις των Λογιστικών Πολιτικών (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι Γνωστοποιήσεις των Λογιστικών Πολιτικών τροποποιούν το ΔΛΠ 1 ως ακολούθως:

- Μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει την πιο σημαντική (ουσιώδη) πληροφόρηση που αφορά τις λογιστικές πολιτικές αντί για τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές;
- Έχουν προστεθεί παράγραφοι οι οποίες εξηγούν πως μία οικονομική οντότητα μπορεί να εντοπίσει την ουσιώδη πληροφόρηση και παρατίθενται ανάλογα παραδείγματα;
- Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η πληροφόρηση των λογιστικών πολιτικών μπορεί να είναι ουσιώδης λόγω της φύσης αυτής, παρόλο που τα αντίστοιχα ποσά είναι ασήμαντα;

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

6.1. Νέα πρότυπα και Τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων: Γνωστοποιήσεις των Λογιστικών Πολιτικών (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023) (συνέχεια)

- Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η πληροφόρηση θεωρείται ουσιώδης εάν είναι απαραίτητη από τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων ώστε να μπορέσουν να καταλάβουν άλλη ουσιώδη πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις.; και
- Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν μία οικονομική οντότητα γνωστοποιεί μη σημαντική πληροφόρηση, αυτή δεν πρέπει να επισκιάζει την ουσιώδη πληροφόρηση των λογιστικών πολιτικών.

Η γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών είναι ουσιώδης εάν όταν αυτή εξετάζεται μαζί με άλλες γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αναμένεται ότι θα επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των εν λόγω οικονομικών καταστάσεων.

Επιπλέον, έχει τροποποιηθεί η ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής 2, με την προσθήκη καθοδήγησης και παραδειγμάτων, τα οποία επεξηγούν την εφαρμογή της «διαδικασίας σημαντικότητας των τεσσάρων σταδίων» στη λογιστική πολιτική, προκειμένου να υποστηριχθούν οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1.

Οι τροποποιήσεις έχουν μελλοντική εφαρμογή και επιτρέπεται η εφαρμογή τους και πριν την ημερομηνία ισχύος.

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη: Ορισμός της λογιστικής εκτίμησης. (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι αλλαγές στο ΔΛΠ 8 αναφέρονται εξ ολοκλήρου στις λογιστικές εκτιμήσεις και παρέχουν τις ακόλουθες επεξηγήσεις:

- Ο ορισμός της μεταβολής της λογιστικής εκτίμησης αντικαθίσταται με έναν ορισμό της λογιστικής εκτίμησης. Σύμφωνα με τον καινούργιο ορισμό, οι λογιστικές εκτιμήσεις είναι "χρηματικά ποσά των οικονομικών καταστάσεων για τα οποία υπάρχει αβεβαιότητα κατά την επιμέτρησή τους".
- Οι οικονομικές οντότητες αναπτύσσουν λογιστικές εκτιμήσεις εάν οι λογιστικές πολιτικές απαιτούν κάποια στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων να επιμετρηθούν με ένα τρόπο που περιλαμβάνει αβεβαιότητα στην εν λόγω επιμέτρηση.
- Το Συμβούλιο διευκρινίζει ότι μία μεταβολή στην λογιστική εκτίμηση η οποία προκύπτει από καινούργια πληροφόρηση ή νέες εξελίξεις, δεν είναι διόρθωση λάθους. Επιπλέον το αποτέλεσμα μίας αλλαγής σε ένα δεδομένο ή στην τεχνική επιμέτρησης η οποία χρησιμοποιείται για την ανάπτυξη μίας λογιστικής εκτίμησης είναι αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εκτός εάν αφορά διόρθωση λάθους προηγούμενης περιόδου.
- Μία μεταβολή στην λογιστική εκτίμηση επηρεάζει μόνο, το αποτέλεσμα της παρούσας περιόδου ή το αποτέλεσμα της παρούσας περιόδου και των μελλοντικών περιόδων. Το αποτέλεσμα της μεταβολής που αφορά την παρούσα περίοδο παρουσιάζεται ως έσοδο ή έξοδο στην παρούσα περίοδο. Το όποιο αποτέλεσμα που αναφέρεται σε μελλοντικές περιόδους, παρουσιάζεται ως έσοδο ή έξοδο στις εν λόγω περιόδους.

Οι τροποποιήσεις έχουν μελλοντική εφαρμογή και επιτρέπεται η εφαρμογή τους και πριν την ημερομηνία ισχύος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

6.1. Νέα πρότυπα και Τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(iii) **Τροποποίηση του ΔΛΠ12 Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μια συναλλαγή (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Το Μάιο του 2021, το Συμβούλιο δημοσίευσε την τροποποίηση: «Αναβαλλόμενος Φόρος που σχετίζεται με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία συναλλαγή (Τροποποιήσεις του ΔΛΠ12)» στην οποία διευκρινίζεται ο τρόπος με τον οποίο οι οικονομικές οντότητες λογιστικοποιούν τον αναβαλλόμενο φόρο επί συναλλαγών όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης και αποκατάστασης. Η κύρια αλλαγή είναι η εξαίρεση από την αρχική εξαίρεση αναγνώρισης που προβλέπεται στις παραγράφους ΔΛΠ 12.15 (β) και ΔΛΠ 12.24. Κατά συνέπεια, η αρχική απαλλαγή αναγνώρισης δεν εφαρμόζεται σε συναλλαγές στις οποίες προκύπτουν ίσα ποσά προσωρινών φορολογικών διαφορών κατά την αρχική αναγνώριση.

Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις πιο πάνω τροποποιήσεις σε συναλλαγές που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη της παλαιότερης συγκριτικής περιόδου που παρουσιάζεται. Επίσης, κατά την αρχική περίοδο αναφοράς, στην αρχή της παλαιότερης συγκριτικής περιόδου, που παρουσιάζεται και αναγνωρίζεται ο αναβαλλόμενος φόρος, για όλες τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με μισθώσεις και υποχρεώσεις αποσυναρμολόγησης, απομάκρυνσης και αποκατάστασης, το σωρευτικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την αρχική εφαρμογή των τροποποιήσεων αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο αρχικό υπόλοιπο των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλων αποθεματικών των ίδιων κεφαλαίων, κατά περίπτωση).

(iv) **ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

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

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

(v) **Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια: Αρχική εφαρμογή ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική Πληροφόρηση (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)**

Τροποποίηση των μεταβατικών διατάξεων του ΔΠΧΑ 17 για τις οικονομικές οντότητες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17 και το ΔΠΧΑ 9 ταυτόχρονα. Η τροποποίηση αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία παρουσιάζονται συγκριτικές πληροφορίες κατά την αρχική εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17, αλλά οι πληροφορίες αυτές δεν έχουν επαναδιατυπωθεί για σκοπούς ΔΠΧΑ 9. Σύμφωνα με την εν λόγω τροποποίηση, επιτρέπεται σε μια οικονομική οντότητα να παρουσιάσει συγκριτικές πληροφορίες σχετικά με ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως οι απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 να είχαν εφαρμοστεί στο εν λόγω χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο παρελθόν.

Η επιλογή είναι διαθέσιμη ανά χρηματοοικονομικό στοιχείο ξεχωριστά. Στην περίπτωση που εφαρμόζεται η πιο πάνω μέθοδος, η οικονομική οντότητα δεν υποχρεούται να εφαρμόζει τις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Δεν υπάρχουν αλλαγές στις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 9.

Μια οικονομική οντότητα που επιλέγει να εφαρμόσει την τροποποίηση την εφαρμόζει όταν εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

6.1. Νέα πρότυπα και Τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(vi) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Τον Ιούνιο του 2020, το Συμβούλιο δημοσίευσε σημαντικές τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» για την αντιμετώπιση των ανησυχιών και προκλήσεων που εντοπίστηκαν μετά τη δημοσίευση του Προτύπου το 2017. Μία εξ αυτών θέτει εκτός εφαρμογής του Προτύπου τα συμβόλαια πιστωτικών καρτών και παρόμοια συμβόλαια που παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη και δίνει επιλογή για εξαίρεση των συμβάσεων δανείων που μεταφέρουν σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο.

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

6.2. Τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 στην Κατηγοριοποίηση των Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες και σε Μη Βραχυπρόθεσμες (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις στην κατηγοριοποίηση των Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες και σε Μη Βραχυπρόθεσμες (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1) επηρεάζουν μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην χρηματοοικονομική θέση — όχι το ποσό ή την χρονική στιγμή της αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, μίας υποχρέωσης του εσόδου ή εξόδου, ή την πληροφόρηση που γνωστοποιούν οι οικονομικές οντότητες σχετικά με αυτά τα στοιχεία. Οι τροποποιήσεις:

- διευκρινίζουν ότι η κατηγοριοποίηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μη βραχυπρόθεσμες θα πρέπει να βασίζεται στα δικαιώματα που υφίστανται στο τέλος της περιόδου αναφοράς και ευθυγραμμίζουν το λεκτικό σε όλες τις παραγράφους ώστε να αναφέρονται στο δικαίωμα της αναβολής του διακανονισμού για τουλάχιστον δώδεκα μήνες και καθιστούν σαφές ότι μόνο δικαιώματα που υφίστανται στο τέλος της περιόδου αναφοράς θα πρέπει να επηρεάζουν την κατηγοριοποίηση της υποχρέωσης;
- διευκρινίζουν ότι η κατηγοριοποίηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες για το κατά πόσο μία οικονομική οντότητα θα ασκήσει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης.
- Και τέλος κάνουν σαφές ότι ο διακανονισμός αναφέρεται στην μεταφορά προς τον αντισυμβαλλόμενο μετρητών, μετοχών και λοιπών περιουσιακών στοιχείων ή υπηρεσιών.

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

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 σχετικά με τις μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που περιλαμβάνουν συμμόρφωση σε χρηματοοικονομικούς δείκτες (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Τον Νοέμβριο του 2022, το ΔΛΠ 1 τροποποιήθηκε για να προσδιορίσει ότι μόνο οι χρηματοοικονομικοί δείκτες με τους οποίους μία οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την περίοδο αναφοράς, είναι αυτοί που επηρεάζουν την κατηγοριοποίηση της αντίστοιχης υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μη βραχυπρόθεσμης.

Μια οικονομική οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί στις σημειώσεις, πληροφορίες, που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο οι μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που περιλαμβάνουν συμμόρφωση σε χρηματοοικονομικούς δείκτες να καταστούν πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών.

Λόγω των τροποποιήσεων του 2022 ανεβλήθει η ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 «Κατηγοριοποίηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες και σε μη Βραχυπρόθεσμες» που δημοσιεύθηκαν τον Ιανουάριο του 2020 κατά ένα έτος δηλαδή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

Οι τροποποιήσεις έχουν αναδρομική εφαρμογή.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

6.2. Τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(iii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Τροποποιήσεις για να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο ένας πωλητής-μισθωτής μετρά σε μεταγενέστερο στάδιο τις συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να επιμετρά τις υποχρεώσεις μισθωμάτων, προσδιορίζοντας τα «μισθώματα» και τα «αναθεωρημένα μισθώματα» που προκύπτουν από μια επαναμίσθωση με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να μην αναγνωρίζεται οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που να σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Οι νέες διατάξεις δεν εμποδίζουν τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζονται με τον μερικό ή πλήρη τερματισμό μιας μίσθωσης.

Χωρίς αυτές τις νέες διατάξεις ένας πωλητής-μισθωτής εφαρμόζοντας τις γενικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 16., ενδέχεται να αναγνώριζε κέρδος από το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί αποκλειστικά λόγω επαναμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης (για παράδειγμα, μετά από τροποποίηση μίσθωσης ή αλλαγή στη διάρκεια της μίσθωσης). Αυτό θα μπορούσε κυρίως να συμβεί σε περίπτωση επαναμίσθωσης που περιλαμβάνει κυμαινόμενα μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο.

Ένας πωλητής-μισθωτής εφαρμόζει τις τροποποιήσεις αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιήθηκαν μετά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, η οποία ορίζεται ως η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16.

(iv) Τροποποίηση του ΔΠΧΑ10 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και του ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες (Η ημερομηνία εφαρμογής αναβάλλεται μέχρι νεότερης ενημέρωσης από το Συμβούλιο)

Το Συμβούλιο έχει εκδώσει περιορισμένες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες.

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν το λογιστικό χειρισμό της πώλησης ή της εισφοράς περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας. Επιβεβαιώνουν ότι ο λογιστικός χειρισμός εξαρτάται από το εάν τα μη νομισματικά περιουσιακά στοιχεία που πωλούνται ή εισφέρονται σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης», με βάση το ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων».

Στην περίπτωση που τα μη νομισματικά περιουσιακά στοιχεία πληρούν το ορισμό της «επιχείρησης» ο επενδυτής θα αναγνωρίσει πλήρως το κέρδος ή τη ζημία από την πώληση ή τη εισφορά περιουσιακών στοιχείων, ενώ στην περίπτωση που δεν πληρείται ο ορισμός, το κέρδος ή η ζημία που αναγνωρίζεται από τον επενδυτή είναι ίσο με το ποσοστό επένδυσης που έχει στη συγγενή ή στην κοινοπραξία.

Οι τροποποιήσεις έχουν μελλοντική εφαρμογή.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

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

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

31 Δεκεμβρίου 2022

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 23)	14.236	-
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	721.160	776.264
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 25)	3.333	2.471
	738.729	778.735

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	3.189.236	3.121.473
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 27)	17.978	344
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27)	18.291	-
	3.225.505	3.121.817

31 Δεκεμβρίου 2021

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 23)	12.137	-
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	721.160	769.326
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 25)	1.053	548
	734.350	769.874

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	2.820.956	2.763.509
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 27)	21.871	722
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27)	18.292	-
	2.861.119	2.764.231

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

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

(i) Κίνδυνος επιτοκίου

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με τις τραπεζικές υπεραναλήψεις, το δανεισμό, τις προβλέψεις και τα υπόλοιπα σε συγγενικά μέρη. Ο δανεισμός, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις και οι προβλέψεις που εκδόθηκαν σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	-	-	33.585	26.647
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(11.061)	(10.734)	-	-
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικές περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(3.178.175)	(2.810.222)	(3.121.473)	(2.763.509)
	(3.189.236)	(2.820.956)	(3.087.888)	(2.736.862)

Ανάλυση ευαισθησίας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα ήταν κατά 1% (2021: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €31.782 (2021: €28.102) ψηλότερη/ χαμηλότερη, ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/ χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα ήταν κατά 1% (2021: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €31.215 (2021: €27.635) ψηλότερη/χαμηλότερη, ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

(ii) Πιστωτικός κίνδυνος

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

• Διαχείριση κινδύνων

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(ii) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

• Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Εμπορικά εισπρακτέα και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

Τα αναμενόμενα ποσοστά ζημιάς βασίζονται στα προφίλ πληρωμών των πωλήσεων για την περίοδο 36 μηνών πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2022 και στις αντίστοιχες ιστορικές ζημιές που σημειώθηκαν κατά την περίοδο αυτή. Τα ιστορικά ποσοστά ζημιών προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες για τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα των πελατών να διακανονίζουν τα εισπρακτέα.

Για το έτος 2022, η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά, λόγω του ότι τα ποσά είναι μηδενικά. Όσον αφορά το Συγκρότημα, τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα αφορούν ποσά εισπρακτέα από ένα μακροχρόνο πελάτη ο οποίος τυγχάνει να είναι ένα αξιόπιστο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Επίσης από την εμπειρία προηγούμενων χρόνων ο συγκεκριμένος πελάτης ήταν πάντα συνεπής στις υποχρεώσεις τους και αποπλήρωνε τα οφειλόμενα ποσά εντός ενός ή δύο μηνών, χωρίς να προκύψουν οποιεσδήποτε πιστωτικές ζημιές.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για μετρητά στην τράπεζα, η Εταιρεία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Λόγω της βραχυπρόθεσμης φύσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων (δηλαδή λιγότερο από 12 μήνες), η Εταιρεία αναγνωρίζει αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε Στάδιο 1.

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

Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (συνέχεια)

Κατά τα προηγούμενα έτη, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εισπρακτέα ποσά από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3. Ως εκ τούτου, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνικοδομικές εργασίες. Συνολικό ποσό ύψους €165.241 αναγνωρίστηκε ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές του εισπρακτέου ποσού.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την αύξηση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, προχώρησε στην αναγνώριση επιπρόσθετων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €22.501 (2021: αναγνώριση επιπρόσθετων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €12.900) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 24).

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

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης

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

- Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα

Εισπρακτέα ποσά		Μικτή λογιστική αξία	(Πρόβλεψη ζημίας)	Λογιστική αξία (μετά την πρόβλεψη απομείωσης)
Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα		€	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 23)	Στάδιο 1	14.236	-	14.236
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	Στάδιο 3	721.160	-	721.160
Συνολικά εισπρακτέα ποσά		735.396	-	735.396
Μετρητά στην τράπεζα (Σημ. 25)	Χωρίς αξιολόγηση	3.122	-	3.122
Μετρητά στο ταμείο (Σημ. 25)		211	-	211
		3.333	-	3.333

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης (συνέχεια)

- Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Η Εταιρεία

Εισπρακτέα ποσά

Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα	Μικτή λογιστική αξία	(Πρόβλεψη ζημίας)	Λογιστική αξία (μετά την πρόβλεψη απομείωσης)
	€	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 23)	-	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	964.006	(187.742)	776.264
Συνολικά εισπρακτέα ποσά	964.006	(187.742)	776.264
Μετρητά στην τράπεζα (Σημ. 25)	2.260	-	2.260
Μετρητά στο ταμείο (Σημ. 25)	211	-	211
	2.471	-	2.471

Τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο 1 με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

Τα εισπρακτέα ποσά από συγγενικές εταιρείες που έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο 3 με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9 αφορούν κυρίως ποσά για τα οποία καταχωρήθηκαν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €187.742 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (Σημ. 24). Δεν έχουν καταχωρηθεί οποιεσδήποτε πιστωτικές ζημιές για το Συγκροτήμα.

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

31 Δεκεμβρίου 2022

	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	17.978	17.978	17.978	-	-	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.291	18.291	18.291	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.163.175	1.163.175	1.163.175	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	2.026.061	2.217.022	11.061	95.350	2.110.611	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.215.661	1.215.661	-	1.215.661	-	-	-
	4.441.166	4.632.127	1.210.505	1.311.011	2.110.611	-	-

31 Δεκεμβρίου 2021

	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	21.871	21.871	21.871	-	-	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.292	18.292	18.292	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.095.222	1.095.222	1.095.222	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	1.725.734	1.801.950	10.734	25.382	1.765.834	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.202.536	1.202.536	-	1.202.536	-	-	-
	4.063.655	4.139.871	1.146.119	1.227.918	1.765.834	-	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2022

	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	344	344	344	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.106.473	1.106.473	1.106.473	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	2.015.000	2.205.961	-	95.350	2.110.611	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.215.661	1.215.661	-	1.215.661	-	-	-
Εταιρικές εγγυήσεις	269.649	269.649	269.649	-	-	-	-
	4.607.127	4.798.088	1.376.466	1.311.011	2.110.611	-	-

31 Δεκεμβρίου 2021

	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	722	722	722	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.048.509	1.048.509	1.048.509	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	1.715.000	1.791.216	-	25.382	1.765.834	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1,202.536	1,202.536	-	1,202.536	-	-	-
Εταιρικές εγγυήσεις	269.649	269.649	269.649	-	-	-	-
	4.236.416	4.312.632	1.318.880	1,227,918	1,765,834	-	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

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

Η κεφαλαιουχική δομή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελείται από καθαρό δανεισμό (τραπεζικές υπεραναλήψεις και δανεισμό από συγγενικά μέρη όπως αναλύονται στην Σημ. 25 και Σημ. 26) και ίδια κεφάλαια (μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο, αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου, συσσωρευμένα κέρδη και συμφέρον μειοψηφίας όπως αναλύονται στην Σημ. 30).

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 2022 και 2021 ήταν ως εξής:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	2022 €	2021 €
Δανεισμός (Σημ. 26)	2.026.061	1.725.734
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	1.163.175	1.095.222
	<u>3.189.236</u>	<u>2.820.956</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 25)	(3.333)	(1.053)
Καθαρός δανεισμός	<u>3.185.903</u>	<u>2.819.903</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>8.253.013</u>	<u>9.152.946</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>11.438.916</u>	<u>11.972.849</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>27,85%</u>	<u>23,55%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2022 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης του δανεισμού από συγγενικά μέρη κατά τη διάρκεια του έτους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2022 €	2021 €
Δανεισμός (Σημ. 26)	2.015.000	1.715.000
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 26)	1.106.473	1.048.509
	<u>3.121.473</u>	<u>2.763.509</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 25)	(2.471)	(548)
Καθαρός δανεισμός	3.119.002	2.762.961
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.239.397	1.636.073
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>4.358.399</u>	<u>4.399.034</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>71,56%</u>	<u>62,81%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για την Εταιρεία κατά το 2022 οφείλεται στην αύξηση του δανεισμού από συγγενικά μέρη κατά τη διάρκεια του έτους.

(v) Λειτουργικός κίνδυνος

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

(vi) Κίνδυνος συμμόρφωσης

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

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

(vii) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, διακοπής των λειτουργιών της Εταιρείας ή οποιασδήποτε άλλης αρνητικής κατάστασης που πηγάζει από την πιθανότητα μη εφαρμογής ή παράβασης νομικών συμβάσεων και κατά συνέπεια νομικών αγωγών. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται μέσω των συμβολαίων που χρησιμοποιεί το Συγκρότημα και η Εταιρεία για να εκτελέσουν τις εργασίες τους (Σημ. 28).

(viii) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Έννοιες όπως ο πληθωρισμός, η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία της κάθε χώρας και οποιαδήποτε μεταβολή αυτών καθώς και του εν γένει οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε όλους τους τομείς επηρεάζοντας ανάλογα την Εταιρεία. Κατά την διάρκεια του έτους 2022, το γενικότερο λειτουργικό περιβάλλον έχει επηρεαστεί σημαντικά από την επίδραση της πανδημίας του κορωνοϊού και τον πόλεμο Ουκρανίας – Ρωσίας όπως αναφέρεται και στην Σημ. 1.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

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

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

- Τα εισαγόμενα στοιχεία 1ου επιπέδου είναι οι επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η οντότητα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.
- Τα εισαγόμενα στοιχεία 2ου επιπέδου είναι εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.
- Τα εισαγόμενα στοιχεία 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

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

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

• Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

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

• Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων

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

Για τις εκτιμήσεις του στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (Σημ. 22).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

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

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

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία υπολογίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η κυριότερη δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η λογιστική αρχή της συνδεδεμένης εταιρείας σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από προσοντούχο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η συνδεδεμένη εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες για τα εύλογα ποσά και τις εκτιμήσεις περιγράφονται στη Σημείωση 21 των οικονομικών καταστάσεων.

(iii) Κρίσεις

- *Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα*

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνολογικές υπηρεσίες		Μη κατανημένα		Συνολικά	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Εισοδήματα	58.957	113.116	-	-	149.313	196.552	-	-	208.270	309.668
Από τρίτα μέρη	20.000	20.000	-	-	-	-	-	-	20.000	20.000
Από συγγενικές εταιρείες	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	78.957	133.116	-	-	149.313	196.552	-	-	228.270	329.668
Μικτό κέρδος	(15.201)	32.147	-	-	19.349	25.330	-	-	4.148	57.477
Λειτουργικά και άλλα έξοδα	(220.725)	(195.094)	(4.728)	(2.755)	(46.695)	(47.812)	(14.175)	(14.063)	(286.323)	(269.724)
Απομείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία έργων υπό εκτέλεση	-	-	(38.534)	(5.000)	-	-	-	-	(38.534)	(5.000)
Άλλα έσοδα	-	-	10.000	10.000	-	-	-	-	10.000	10.000
(Ζημιό)/κέρδος από εργασίες	(235.926)	(162.947)	(33.262)	2.245	(27.346)	(22.482)	(14.175)	(14.063)	(310.709)	(197.247)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	(106.659)	(85.129)	(924)	(791)	-	-	(107.583)	(85.920)
Μερίδιο (ζημιό)/ κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	-	-	(481.641)	1.039.574	-	-	-	-	(481.641)	1.039.574
Φορολογίες	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρή (ζημιό)/ κέρδος	(235.926)	(162.947)	(621.562)	956.690	(28.270)	(23.273)	(14.175)	(14.063)	(899.933)	756.407
Άλλες πληροφορίες										
Περιουσιακά στοιχεία που καταναλώνονται ανά τομέα	-	-	877.455	902.530	15.097	12.642	-	-	892.552	915.172
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	11.039.479	11.521.120	-	-	-	-	11.039.479	11.521.120
Εισπρακτά από συγγενικά μέρη	-	-	721.160	721.160	-	-	-	-	721.160	721.160
Μη κατανημένο ενεργητικό	-	-	-	-	-	-	97.643	109.618	97.643	109.618
	-	-	-	-	-	-	-	-	12.750.834	13.267.070
Συνολικά ενοποποιημένα περιουσιακά στοιχεία										
Υποχρεώσεις που καταναλώνονται ανά τομέα	-	-	4.457.226	4.085.246	40.595	28.880	-	-	4.497.821	4.114.126
Μη κατανημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	4.497.821	4.114.126
Σύνολο ενοποποιημένων υποχρεώσεων										
Κατανημένα κεφαλαιουχικά έξοδα (Σημ. 19)	-	-	2.200	2.550	-	-	-	-	2.200	2.550
Μη κατανημένες αποσβέσεις (Σημ. 19)	-	-	-	-	-	-	14.175	14.063	14.175	14.063

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: (i) παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών και άλλων υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας, (ii) ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας και (iii) τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες. Δεν υπήρχαν αλλαγές στους τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος κατά το 2022 και 2021. Οι δραστηριότητες αυτές διεξάγονται στην Κύπρο. Συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σύμφωνα με συνήθειες εμπορικές πρακτικές.

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

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

10. Εισόδημα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	2022 €	2021 €
Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες (1)	149.313	196.552
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	58.957	113.116
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 32 (i))	20.000	20.000
	<u>228.270</u>	<u>329.668</u>
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2022 €	2021 €
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	58.957	113.116
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 32 (i))	20.000	20.000
	<u>78.957</u>	<u>133.116</u>

- (1) Η μείωση στα εισοδήματα από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες οφείλεται κυρίως στην μείωση των συμβολαίων μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ και της Astrobank για την παροχή τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών κατά το έτος 2022.
- (2) Η σημαντική μείωση στα εισοδήματα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας οφείλεται κυρίως στον τερματισμό της συμφωνίας διαχείρισης κτιρίων της Εταιρείας με την Astrobank Limited.
- (3) Δεν υπήρξαν πωλήσεις από ανάπτυξη κτηματικής περιουσίας κατά το 2022 και 2021.

11. Άλλα έσοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Παροχή διοικητικών υπηρεσιών στον μέτοχο (1)	10.000	10.000	10.000	10.000
Μερίσματα από συνδεδεμένη εταιρεία (2)	-	-	-	113.240
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>	<u>123.240</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

11. Άλλα έσοδα (συνέχεια)

(1) Υπηρεσίες διοίκησης αξίας €10.000 (2021: €10.000) έχουν παραχωρηθεί στον μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, από την Εταιρεία (Σημ. 32(ii)).

(2) Μερίσματα ύψους €μηδέν (2021: €113.240) έχουν κατανεμηθεί από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικελλή Λτδ από τα κέρδη του έτους 2020 (2021: από τα κέρδη του έτους 2019) .

12. Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων (Σημ. 22)	38.534	5.000	31.534	20.000
Ζημιά απομείωσης εισπρακτέων ποσών (Σημ. 24)	-	-	22.501	12.900
	38.534	5.000	54.035	32.900

13. Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Αμοιβή ελεγκτών	40.100	28.300	32.000	24.350
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	2.500	-	-	-
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	16.620	12.652	6.360	5.922
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 19)	14.175	14.063	14.175	14.063
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	162.539	157.903	125.736	122.139
Δικαιώματα Διοικητικών Συμβούλων (Σημ. 32(iv))	5.133	5.133	5.133	5.133
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο:				
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	5.007	5.058	5.007	5.058
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	37.729	34.646	43.969	30.523
	285.303	259.255	233.880	208.688

Κόστος πωλήσεων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	88.380	87.912	88.380	87.912
Άλλα έξοδα πωλήσεων	135.742	184.279	5.778	13.057
	224.122	272.191	94.158	100.969

Έξοδα πωλήσεων και προώθησης

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	1.020	469	1.020	469
	1.020	469	1.020	469
Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	510.445	531.915	329.058	310.126

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

14. Κόστος προσωπικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Μισθοί	206.670	202.895	176.717	174.058
Κοινωνικές ασφαλίσσεις και άλλες εισφορές	25.666	25.433	21.596	21.138
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας και άλλα ωφελήματα	18.583	17.487	15.803	14.855
	250.919	245.815	214.116	210.051

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει και το κόστος αμοιβής του Γενικού Διευθυντή/ Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €131.933 (2021: €131.306) και για την Εταιρεία ανέρχεται στις €119.660 (2021: €119.096) (Σημ. 32(iv)).

Κατά την διάρκεια του έτους το Συγκρότημα απασχολούσε κατά μέσο όρο 4 άτομα (2021: 4 άτομα), συμπεριλαμβανομένου του Γενικού Διευθυντή/ Εκτελεστικού Συμβούλου της Εταιρείας, και η Εταιρεία 3 άτομα (2021: 3 άτομα).

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

15. Χρηματοδοτικά έσοδα / (έξοδα)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Πιστωτικοί τόκοι:				
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 32(ii))	-	-	938	732
	-	-	938	732
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	(51.909)	(44.858)	(49.038)	(42.167)
Δανεισμός από μετόχους (Σημ. 32(vi))	(38.662)	(24.379)	(38.336)	(24.062)
Νομικές υποθέσεις (Σημ. 28)	(13.125)	(13.125)	(13.125)	(13.125)
Άλλες τραπεζικές υποχρεώσεις	(3.287)	(2.957)	(2.379)	(2.222)
Άλλα έξοδα δανείων	(600)	(600)	(600)	(600)
	(107.583)	(85.919)	(103.478)	(82.176)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	(107.583)	(85.919)	(102.540)	(81.444)

16. Φορολογία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	-	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – χρέωση έτους	-	-	-	-
Χρέωση φορολογίας	-	-	-	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

16. Φορολογία (συνέχεια)

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία	(899.933)	756.407	(396.676)	(168.114)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμοσίμο ποσοστό φορολογίας, ύψους 12,5%	(112.492)	94.551	(49.585)	(21.014)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	10.903	7.508	13.914	11.046
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(2.189)	(18.175)	(1.052)	(15.207)
Φορολογική επίδραση μεριδίου ζημιάς/(κέρδους) από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκεινται σε φορολογία	60.205	(129.947)	-	-
Φορολογική επίδραση ζημιών σε μεταφορά	42.364	29.853	-	-
Φορολογική επίδραση ζημίας έτους	1.209	16.209	36.723	25.175
Χρέωση φορολογίας	-	-	-	-

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της είναι 12,5% στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους. Σε περίπτωση ζημιάς, οι εταιρείες του Συγκροτήματος θα μπορούν να μεταφέρουν φορολογική ζημιά μόνο κατά τα επόμενα πέντε έτη από το τέλος του φορολογικού έτους εντός του οποίου προκύπτει ζημιά, για να συμψηφίζεται με φορολογητέο εισόδημα.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν φορολογικές υποχρεώσεις λόγω ζημιών που πραγματοποιήθηκαν κατά το τρέχον έτος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στη 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €1.081.683 και €907.526 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία αντίστοιχα, για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογία στην ενοποιημένη και ατομική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως στοιχείο ενεργητικού.

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.

17. (Ζημιά)/ κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
(Ζημιά)/ κέρδος ανά μετοχή – βασική και κατανομημένη				
(Ζημιά)/ κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	(892.009)	752.127	(396.676)	(168.114)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 30)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
(Ζημιά)/ κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	(18,56)	15,65	(8,26)	(3,50)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17. (Ζημιά)/ κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (συνέχεια)

Το βασικό κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το κέρδος/(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 2022 και 2021 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν δικαιώματα απόκτησης μετοχών και συνεπώς το κατανομημένο κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή, ισοδυναμεί με το κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή.

Το καθαρό ενεργητικό στα €1,71 (2021: €1,90) ανά μετοχή για το Συγκρότημα και στο €0,26 (2021: €0,34) ανά μετοχή για την Εταιρεία και υπολογίζεται διαιρώντας τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογεί στους μετόχους στις 31 Δεκεμβρίου με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών την ημέρα εκείνη.

18. Μερίσματα

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 23 Φεβρουαρίου 2023 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 25 Φεβρουαρίου 2022 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	225.168	49.782	196.249	79.507	550.706
Προσθήκες	-	2.550	-	-	2.550
Διαγραφές	-	(1.720)	-	-	(1.720)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	225.168	50.612	196.249	79.507	551.536
Προσθήκες	-	2.200	-	-	2.200
Διαγραφές	-	(3.274)	-	-	(3.274)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	225.168	49.538	196.249	79.507	550.462
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	122.027	48.566	194.875	64.107	429.575
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	1.426	997	5.775	14.063
Διαγραφές	-	(1.720)	-	-	(1.720)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	127.892	48.272	195.872	69.882	441.918
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.158	377	5.775	14.175
Διαγραφές	-	(3.274)	-	-	(3.274)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	133.757	47.156	196.249	75.657	452.819
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	91.411	2.382	-	3.850	97.643
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	97.276	2.340	377	9.625	109.618

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	232.122	23.774	41.307	55.462	352.665
Προσθήκες	-	2.550	-	-	2.550
Διαγραφές	-	(1.440)	-	-	(1.440)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	232.122	24.884	41.307	55.462	353.775
Προσθήκες	-	2.200	-	-	2.200
Διαγραφές	-	(3.274)	-	-	(3.274)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	232.122	23.810	41.307	55.462	352.701
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	124.822	22.558	39.933	40.062	227.375
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	1.426	997	5.775	14.063
Διαγραφές	-	(1.440)	-	-	(1.440)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022	130.687	22.544	40.930	45.837	239.998
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.158	377	5.775	14.175
Διαγραφές	-	(3.274)	-	-	(3.274)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	136.552	21.428	41.307	51.612	250.899
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	95.570	2.382	-	3.850	101.802
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	101.435	2.340	377	9.625	113.777

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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 2022 (2021: €450.000). Η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε σε €95.570, 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 συγκριτική μέθοδος βασίζεται στην ανάλυση συγκριτικών πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά τα οποία θα πρέπει να αξιολογηθούν, όπως η τοποθεσία, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, το πολεοδομικό καθεστώς, η προσπελασιμότητα, ο χρόνος πώλησης των συγκριτικών, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. 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.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε την διαγραφή εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων με αρχικό κόστος €3.274 (2021: €1.440) για το Συγκρότημα, τα οποία έχουν αποσβεσθεί πλήρως και δεν χρησιμοποιούνται.

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

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

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	2022	2021
	€	€
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.130	35.130
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	35.130	35.130
Συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.045	35.045
Απομείωση για το έτος	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	35.045	35.045
Καθαρή λογιστική αξία		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	85	85

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

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 2022 ανέρχεται σε €35.045 (2021: €35.045). Για τον καθορισμό της απομείωσης επί των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 οι οποίες δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου %	Κόστος επένδυσης €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία €	Καθαρό (ζημιά)/ κέρδος €
2022						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	(216.282)	(28.270)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	77.203	(15.847)
2021						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	(188.012)	(23.273)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	93.050	8.560

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

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

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός εξ ολοκλήρου και μη εξ ολοκλήρου θυγατρικών εταιρειών	
		31/12/2022	31/12/2021
Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	Κύπρος	1	1
Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	Κύπρος	1	1
		2	2

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

	Ποσοστό συμμετοχής μειοψηφίας		Κέρδος/(ζημιά) που αναλογεί στην συμμετοχή μειοψηφίας		Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	
	31.12.2022 %	31.12.2021 %	31.12.2022 €	31.12.2021 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Sunholdings Properties Company Limited	50	50	(7.924)	4.280	38.602	46.525

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

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

	2022 €	2021 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	208.000	215.000
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	208.000	215.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(130.797)	(121.950)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Συνολικές υποχρεώσεις	(130.797)	(121.950)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	77.203	93.050

	2022 €	2021 €
Εισοδήματα	-	-
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος για τη χρήση	(15.847)	8.560
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/ έσοδα	-	-
Συνολικά (έξοδα)/ έσοδα για τη χρήση	(15.847)	8.560

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος, αναγνωρίστηκε μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €481.641 (2021: μερίδιο κέρδους €1.039.573). Κατά το έτος 2022 διανεμήθηκε μέρισμα ύψους €μηδέν (2021: €113.240). Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 πληρώθηκε αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος από τα κέρδη του έτους 2020 ύψους €246 (2021: €μηδέν).

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2022 €	2021 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	11.521.120	10.594.787
Μερίδιο (ζημιάς) / κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	(481.641)	1.039.573
Μερίσματα	-	(113.240)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	11.039.479	11.521.120

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2022 €	2021 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	4.073.323	4.073.323

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2022		2021	
			Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση	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 (2021: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη" που βρίσκεται στη νότια είσοδο της Λευκωσίας με συνολικό εμβαδόν 220.590 τετραγωνικά μέτρα. Στις 23 Νοεμβρίου 2015, η συνδεδεμένη εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας για διαμοιρασμό της συνολικής έκτασης των ακινήτων και έκδοση 15 ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικόπεδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής.

Την 1^η Φεβρουαρίου 2019, εκδόθηκε η αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια για το ακίνητο που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για διαχωρισμό σε 15 οικιστικά οικόπεδα, ενώ η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικόπεδα. Η πολεοδομική άδεια ανανεώθηκε μέχρι τις 19 Οκτωβρίου 2027. Τον Απρίλιο 2019, οι ιδιοκτήτες του ακινήτου έκαναν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση των ορών της τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας που αφορούν κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου. Στις 27 Απριλίου 2022, οι ιδιοκτήτες του ακινήτου προχώρησαν σε δεύτερη προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για την απόφαση της Κυβέρνησης στις 11 Φεβρουαρίου 2022 για μερική ανάκληση απαλλοτρίωσης που έγινε κατόπιν Διατάγματος το 2008. Η δικαστική διαδικασία συνεχίζεται με τις καταχωρήσεις των μερών και παράλληλα γίνονται διαβουλεύσεις και προσπάθεια συνολικής διευθέτησης με τις Αρμόδιες Αρχές. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου μετά την επίλυση του προβλήματος.

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

Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	2022 €	2021 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	4.030.857	6.355.234
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	60.564.371	60.554.371
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	64.595.228	66.909.605
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(3.754.069)	(4.061.493)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(5.645.255)	(5.244.005)
Συνολικές υποχρεώσεις	(9.399.324)	(9.305.498)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	55.195.904	57.604.107

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

	2022 €	2021 €
Εισοδήματα	63.718	102.194
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος για το έτος	(2.406.977)	5.197.868
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/ έσοδα	-	-
Συνολικά (έξοδα)/ έσοδα για τη χρήση	(2.406.977)	5.197.868

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

	2022 €	2021 €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	55.195.904	57.604.107
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	20%	20%
Μερίδιο περιουσιακών στοιχείων συνδεδεμένης εταιρείας	11.039.181	11.520.821
	2022 €	2021 €
Συνολικά (έξοδα)/ έσοδα για το έτος	(2.406.977)	5.197.868
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	20%	20%
Μερίδιο (ζημιάς)/ κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	(481.395)	1.039.573

- (i) 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 αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας και στα ενοποιημένα αποτελέσματα του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στην εύλογη αξία ύψους €60.540.000 (2021: €60.530.000). Ως εκ τούτου, κέρδος ύψους €10.000 (2021: €5.910.000) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022.

Τα ακίνητα για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 βάση εκτιμήσεως που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους στις 31 Δεκεμβρίου 2022. 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.). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.).

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε την μέθοδο της αξιοποίησης, με στοιχεία από τις τρεις κύριες μεθοδολογίες εκτίμησης, την προσέγγιση της αγοράς (ή συγκριτική προσέγγιση), του εισοδήματος (ή προσόδων) και του κόστους, ως κύρια μέθοδο προσδιορισμού της εύλογης αξίας του ακινήτου. Η μέθοδος της αξιοποίησης διαμορφώνει την αξία με βάση το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου, όπως αυτό διαπιστώνεται από τα στοιχεία τα οποία συλλέγονται κατά την έρευνα αγοράς όσο και από τις τάσεις αναπτύξεων οι οποίες διαπιστώνονται στην εγγύτερη περιοχή του. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου αξιοποίησης, αφού διαμορφώνεται το πλάνο ανάπτυξης και ο προσδοκώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της προτεινόμενης αξιοποίησης, γίνεται προεκτίμηση του κόστους υλοποίησης και προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα μέτρησης, το εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος και τα λοιπά έξοδα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των οικοπέδων, εξετάστηκε η βέλτιστη χρήση καθενός οικοπέδου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τα χαρακτηριστικά του.

Το τρέχον έτος όπως και το περσινό έτος ο εκτιμητής χρησιμοποίησε τη μέθοδο αξιοποίησης και την συγκριτική προσέγγιση κυρίως για τα 4 οικόπεδα (εξετάστηκαν σενάρια οικιστικής και επαγγελματικής ανάπτυξης) και τη μέθοδο αξιοποίησης και τη προσέγγιση των προσόδων με την εφαρμογή της τεχνικής των προεξοφλημένων ταμειακών ρών για το μεγαλύτερο σε μέγεθος οικόπεδο. Η αλλαγή στη μεθοδολογία της εύλογης αξίας που εφαρμόστηκε για πρώτη φορά την περσινή χρονιά, οφείλεται στην αλλαγή της υπόθεσης της χρήσης του ακινήτου, από χρήση για υπεραξία κεφαλαίου σε χρήση για μελλοντική ανάπτυξη. Η αλλαγή της υπόθεσης για τη χρήση της ακίνητης ιδιοκτησίας δεν έχει επηρεάσει την ταξινόμησή της.

- (ii) Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας έχει στηριχθεί σε διάφορες εκτιμήσεις και παραδοχές που υιοθετήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με βάση την έκθεση εκτίμησης από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής για σκοπούς εκτίμησης της εύλογης 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 €60.540.000 (2021: €60.530.000).

(α) Για το μεγαλύτερο οικόπεδο με εύλογη αξία στις €42.750.000 (2021: €42.020.000), οι βασικοί παράμετροι εκτίμησης που εφαρμόστηκαν είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 11,08% (2021: 10,5%), η εκτιμώμενη μέση τιμή δωματίου ξενοδοχείου €158,5 (2021: €137) και η μισθωτική αξία επαγγελματικών χώρων ύψους €16/τ.μ./μήνα και €19/τ.μ./μήνα (2021: €16/τ.μ./μήνα και €19/τ.μ./μήνα) για γραφεία και καταστήματα αντίστοιχα κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, στις οποίες εφαρμόστηκε αυξητικός συντελεστής ισό με τον προβλεπόμενο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ανά έτος.

(β) Για τα υπόλοιπα οικόπεδα με εύλογη αξία στις €17.790.000 (2021: 18.510.000), οι γενικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν συμπεριλαμβάνουν κατασκευαστική περίοδο σε 3 έτη και την αξία αποπερατωμένου ακινήτου από €2.686/τ.μ. έως €2.901/τ.μ. (2021: €2.500/τ.μ. έως €2.700/τ.μ.).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων όπως υπολογίστηκε από τον εκτιμητή ανήλθε στις €67.880.000 (2021: €67.880.000). Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση είχε υιοθετηθεί κόστος διαχωρισμού-υποδομής που αναλογεί στην συνδεδεμένη εταιρεία, και υιοθετήθηκε στους υπολογισμούς ύψους €1.720.000 (€1.720.000) και το κέρδος επιχειρηματία ύψους €5.620.000 (€5.630.000). Τα μεταβιβαστικά δικαιώματα δεν είχαν ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό της εύλογης αξίας, αφού θεωρήθηκε πως έχουν συνυπολογισθεί στο κέρδος/ ρίσκο του επιχειρηματία, μέσω της αύξησης του σχετικού ποσοστού που χρησιμοποιήθηκε στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων.

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Η δίκαιη αξία της επένδυσης σε ακίνητα για το έτος 2022 είχε αποτιμηθεί στα €60.540.000 (2021: €60.530.000), και ως εκ τούτου, κέρδος από την εύλογη αξία των ακινήτων, ύψους €10.000 (2021: €5.910.000) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια του έτους.

- (iii) Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3, επειδή η εκτίμηση βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό στην τεχνολογία και εμπειρία του εκτιμητή λόγω του περιορισμένου αριθμού πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, παράλο 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.

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

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

Για το μεγαλύτερο οικόπεδο, μια ενδεχόμενη αύξηση/ μείωση του επιτοκίου προεξόφλησης κατά +/-0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/ αύξηση της εύλογης αξίας του οικοπέδου κατά €2,6εκ. και €2,8εκ. αντίστοιχα (2021: €2,6εκ. και €2,8εκ. αντίστοιχα). Μια ενδεχόμενη αύξηση/ μείωση της μέσης τιμής δωματίου κατά €20 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/ μείωση της εύλογης αξίας του οικοπέδου κατά €1,9εκ. (2021: €2εκ.).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Για τα υπόλοιπα οικοπέδα, μια ενδεχόμενη αύξηση/ μείωση κατά 10% στην αξία αποπερατωμένου ακινήτου, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/ μείωση της εύλογης αξίας των οικοπέδων αυτών κατά €4,6εκ και €4,3εκ. αντίστοιχα (2021: €4εκ.). Μια ενδεχόμενη αύξηση/ μείωση της κατασκευαστικής περιόδου κατά ένα χρόνο θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/ αύξηση της εύλογης αξίας των οικοπέδων αυτών κατά €1,4εκ. και €1,5εκ. αντίστοιχα (2021: €1εκ.).

- (v) Κατά το έτος 2007, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων στις 23 Μαρτίου 2011 αποδέχτηκε το ποσό των €3.689.179 πλέον τόκους.

Μέχρι και το τέλος του 2014 καταβλήθηκε στη συνδεδεμένη εταιρεία το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης.

Η εισπρακτέα αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα φέρει ετήσιο τόκο 3%. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι ύψους €63.718 (2021: €102.194) αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας.

Στις 7 Φεβρουαρίου 2022, εκδόθηκε Διάταγμα από την Κυπριακή Δημοκρατία το οποίο δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 11 Φεβρουαρίου 2022, για μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης που έγινε κατόπιν Διατάγματος το 2008 για απαλλοτρίωση γης, για την κατασκευή υπερτοπικού δρόμου εντός του κτήματος της συνδεδεμένης εταιρείας. Συγκεκριμένα το Διάταγμα Μερικής Ανάκλησης αφορά ανάκληση έκταση γης εμβαδού 6.424 τ.μ. (από σύνολο εμβαδού γης 18.480 τ.μ. της απαλλοτρίωσης του 2008) η οποία με βάση το Υπουργείο Εσωτερικών αποτελεί γη που δεν αξιοποιήθηκε για κατασκευή δρόμου. Στις 27 Απριλίου 2022 οι ιδιοκτήτες του κτήματος κατάθεσαν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση του Διατάγματος Μερικής Ανάκλησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ με βάση τις πιο πάνω εξελίξεις προχώρησε σε μείωση της εκτίμησης της οφειλής αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά €2.392.542 επηρεάζοντας αρνητικά τα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος.

Στις 27 Απριλίου 2022, οι ιδιοκτήτες του ακινήτου έκαναν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για την απόφαση της Κυπριακής Δημοκρατίας για μερική ανάκληση απαλλοτρίωσης που έγινε κατόπιν Διατάγματος με ημερομηνία 7 Φεβρουαρίου 2022. Η προσφυγή είναι ακόμη σε αρχικό στάδιο.

Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2022 σε €4.026.410 (2021: €6.355.234).

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

Η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων δανείων από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited το 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 26).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22. Αποθέματα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων αποτελείται από:				
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου	895.000	900.000	680.000	700.000
Προσθήκες	11.534	-	11.534	-
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων (Σημ. 12)	(38.534)	(20.000)	(31.534)	(20.000)
Ανιστροφή ζημιάς από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων (Σημ. 12)	-	15.000	-	-
Αποθέματα στις 31 Δεκεμβρίου	868.000	895.000	660.000	680.000

- (i) Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S). Το ξέσπασμα της πανδημίας του κορωνοϊού (Covid-19) προκάλεσε εκτεταμένες διαταραχές στην παγκόσμια οικονομία και στις επιχειρηματικές δραστηριότητες αλλά και αύξηση της αβεβαιότητας ως προς την εκτίμηση της αξίας της γής και κτιρίων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Όπως αναφέρεται στις καθοδηγητικές επεξηγήσεις από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S), ο ανεξάρτητος εκτιμητής έχει δηλώσει ότι οι εκθέσεις εκτίμησης έχουν ετοιμαστεί στη βάση της αβεβαιότητας εκτιμήσεων που προκύπτει. Παρόλα αυτά, οι εκθέσεις εκτίμησης παρουσιάζουν τις καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες στην Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την ημερομηνία αυτή.

Όλα τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα ανήκουν στο Συγκρότημα και αποτελούνται από δύο τεμάχια στην επαρχία Λάρνακας (το ένα στην Αλαμινός και το άλλο στο Μαρώνι), για τα οποία το Συγκρότημα κατέχει πλήρη τίτλο ιδιοκτησίας. Κατά τη διάρκεια του 2022, η Εταιρεία απόκτησε άδεια οικοδομής, άδεια διαχωρισμού και άδεια οριζόντιου διαχωρισμού του τεμαχίου στην Αλαμινός και ως εκ τούτου το κεφαλαίουχικό κόστος αυξήθηκε κατά €11.534. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν απέκτησαν ή πώλησαν οποιαδήποτε αποθέματα κατά τη διάρκεια του 2022 και 2021.

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε συνδυασμό δύο μεθόδων για την εκτίμηση τους:

α) Συγκριτική Μέθοδος, όπου η αγοραία αξία του ακινήτου προκύπτει αφού ληφθούν υπόψη συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς τα οποία θα αξιολογηθούν με βάση παράγοντες όπως πιθανοί περιορισμοί στη χρήση, στα στοιχεία τοποθεσίας, στο μέγεθος του ακινήτου και άλλα.

β) Υπολειμματική Μέθοδος, όπου γίνεται υπολογισμός αξίας για μια μελλοντική ανάπτυξη (της βέλτιστης χρήσης του τεμαχίου) μετά από την αφαίρεση του κόστους διαχωρισμού και υποδομής και του κέρδους επιχειρηματία.

Σχετικά με το τεμάχιο στο Μαρώνι, το Συγκρότημα κατέχει πολεοδομική άδεια για διαχωρισμό πέντε οικοπέδων με συνολικό εμβαδό 7.358 τ.μ.. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όπως υπολογίστηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε στις €208.000 (2021: €215.000). Ο ανεξάρτητος εκτιμητής για σκοπούς εκτίμησης της αγοραίας αξίας έχει χρησιμοποιήσει δεδομένα από διαθέσιμες συγκριτικές πωλήσεις, οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ανάλογα με τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά, τις προοπτικές και δυνατότητες του ακινήτου, καθώς και των τάσεων της κτηματαγοράς και της οικονομίας. Η αγοραία αξία υπολογίστηκε σε €27/τ.μ. από τον εκτιμητή και η αξία για μια μελλοντική ανάπτυξη σε €78/τ.μ.. Το κόστος διαχωρισμού-υποδομής ύψους €100.000 (2021: €100.000), έχει κριθεί εντός των λογικών πλαισίων του αναμενόμενου κόστους από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας έχει υιοθετηθεί ποσοστό κέρδους επιχειρηματία ύψους 15% (2021: 15%) και ανέρχεται σε €57.541. Τα μεταβιβαστικά δικαιώματα δεν έχουν ληφθεί υπόψη λόγω του ότι πλέον εφαρμόζεται ο Φ.Π.Α..

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22. Αποθέματα (συνέχεια)

Για το τεμάχιο στην Αλαμινός, ο ανεξάρτητος εκτιμητής χρησιμοποίησε μόνο την Συγκριτική Μέθοδο για τον καθορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνοντας υπόψη το είδος του ακινήτου. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όπως υπολογίστηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε στις €660.000 (2021: €680.000), με αγοραία αξία ύψους €75/τ.μ..

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όπως υπολογίστηκε από το Συγκρότημα και την Εταιρεία με βάση τις εκθέσεις ανεξάρτητου εκτιμητή στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ανήλθε στις €868.000 και €660.000 αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, ζημιά από απομείωση στην αξία αποθεμάτων ύψους €38.534 και €31.534 αντίστοιχα αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του έτους (Σημ. 12).

- (ii) Μια ενδεχόμενη αύξηση/μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων του Συγκροτήματος κατά +/-15% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/μείωση της αξίας των αποθεμάτων κατά €130χιλ. και μια ενδεχόμενη μείωση στην συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων κατά 15% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της αξίας των αποθεμάτων κατά €130χιλ.

Μια ενδεχόμενη αύξηση στο κέρδος επιχειρηματία κατά 15% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων κατά €6 χιλ. και μια ενδεχόμενη μείωση στο κέρδος επιχειρηματία κατά 15% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των αποθεμάτων κατά €3 χιλ.

- (iii) Τα αποθέματα συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Αποθέματα με λογιστική αξία ύψους €660.000 (2021: €680.000) έχουν υποθηκευτεί για το ποσό ύψους €850.000 (2021: €850.000) ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 26).

23. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Εμπορικά εισπρακτέα	10.911	7.611	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	5.749	5.749	5.749	5.749
Προπληρωμές	1.234	1.233	1.234	1.233
ΦΠΑ εισπρακτέος	3.325	4.526	-	-
	21.219	19.119	6.983	6.982

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατείχαν μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν κατέχονται οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις.

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

23. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Χρονολογική ανάλυση ληξιπρόθεσμων αλλά όχι απομειομένων:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
1 - 30 μέρες	10.911	7.395	-	-
31 - 60 μέρες	-	216	-	-
61 - 90 μέρες	-	-	-	-
91 - 180 μέρες	-	-	-	-
180 μέρες+	-	-	-	-
	10.911	7.611	-	-

24. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 32(v))	721.160	721.160	930.421	907.920
Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ.32 (v))	-	-	33.585	26.647
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	-	(187.742)	(165.241)
	721.160	721.160	776.264	769.326

- (i) Τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνουν εισπρακτέα μερίσματα ύψους €721.160 (2021: €721.160) από την συνδεδεμένη Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Το ποσό εισπρακτέο από την συνδεδεμένη εταιρεία δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση. Η αποπληρωμή του ποσού αυτού εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία σε σχέση με την αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η Κυπριακή Οικονομία βρίσκεται σε θετική πορεία ανάκαμψης, καθώς η πιστωτική ποιότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας επαναξιολογήθηκε κατά την διάρκεια του έτους στο Βα1 από τον οίκο αξιολόγησης Moody's, και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία που να είναι εύκολα προσβάσιμα και να καλύπτουν τα ποσά πληρωτέα προς την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ωστόσο εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της τους επόμενους 12 μήνες όταν αντίστοιχα ανακτήσει τα υπόλοιπα ποσά εισπρακτέα από την Κυπριακή Δημοκρατία τους επόμενους 12 μήνες. Ως εκ τούτου, το εν λόγω ποσό κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 3, αλλά επειδή είναι πλήρως ανακτήσιμο και το πραγματικό επιτόκιο είναι 0%, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που θα πρέπει να αναγνωριστούν.

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

- (ii) Η Εταιρεία κατέχει τρεχούμενο λογαριασμό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, ύψους €187.742 (2021: €165.241) ο οποίος είναι εισπρακτέος σε πρώτη ζήτηση και δεν φέρει τόκο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

24. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 3 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών λόγω του ότι το υπόλοιπο ήταν πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση και η θυγατρική εταιρεία δεν είχε αρκετά ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία ούτως ώστε να αποπληρώσει το εν λόγω ποσό. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνοοικοδομικές εργασίες. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την αύξηση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, αποφάσισε την αναγνώριση επιπρόσθετων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €22.501 (2021: €12.900) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 12).

Η συνολική πρόβλεψη για το πιο πάνω εισπρακτέο ποσό ανέρχεται στις €187.742 και το εισπρακτέο ποσό συνεχίζει να κατηγοριοποιείται στο Στάδιο 3 (Σημ. 7).

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

	2022	2021
	€	€
1 Ιανουαρίου	(165.241)	(152.341)
Μεταβολή (Σημ. 12)	(22.501)	(12.900)
31 Δεκεμβρίου	(187.742)	(165.241)

- (iii) Η Εταιρεία κατέχει επίσης τρεχούμενο λογαριασμό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, Sunholdings Properties Company Limited, ύψους €21.519 (2021: €21.519) το οποίο δεν φέρει τόκο και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει παραχωρήσει δάνεια στην θυγατρική εταιρεία, Sunholdings Properties Company Limited, ύψους €33.585 (2021: €26.647) τα οποία φέρουν τόκο 3% και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του 2022, αναγνωρίστηκε τόκος εισπρακτέος ύψους €938 (2021: €732) στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η θυγατρική εταιρεία δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία που να είναι εύκολα ρευστοποιήσιμα και να καλύπτουν τα ποσά πληρωτέα προς την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2022, ωστόσο εκτιμά ότι η θυγατρική εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της μέσα στα επόμενα χρόνια όταν προχωρήσει με την πώληση των ακινήτων προς ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, τα εν λόγω ποσά κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3, αλλά επειδή είναι πλήρως ανακτήσιμα και το πραγματικό επιτόκιο για τον τρεχούμενο λογαριασμό και τα δάνεια εισπρακτέα είναι 0% και 3% αντίστοιχα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που θα πρέπει να αναγνωριστούν.

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

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

25. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	(1.163.175)	(1.095.222)	(1.106.473)	(1.048.509)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	3.333	1.053	2.471	548
	(1.159.842)	(1.094.169)	(1.104.002)	(1.047.961)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 32(vi))	2.015.000	1.715.000	2.015.000	1.715.000
	2.015.000	1.715.000	2.015.000	1.715.000

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 32(vi))	11.061	10.734	-	-
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 25)	1.163.175	1.095.222	1.106.473	1.048.509
	1.174.236	1.105.956	1.106.473	1.048.509
	3.189.236	2.820.956	3.121.473	2.763.509

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	1.129.858	1.046.566	1.106.473	1.033.605
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	33.317	48.656	-	14.904
	1.163.175	1.095.222	1.106.473	1.048.509

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

	2022	2021
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	6 μηνών Euribor + 2%	6 μηνών Euribor + 2%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%

Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 2% και είναι αποπληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2024 (αναθεωρημένο) και ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 που ανέρχονται σε €1.135.000 (Σημ 28), καθώς και άλλων λοιπών οικονομικών αναγκών ύψους €265.000. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία.

Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (συνέχεια)

Στις 12 Νοεμβρίου 2018 και 4 Φεβρουαρίου 2020, ποσά ύψους €150.000 και €115.000 από τη δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4 εκ. έχουν εκταμιευθεί για κάλυψη οικονομικών αναγκών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Τα δάνεια επιβαρύνονται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 2%. Τα δάνεια είναι πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2024 (αναθεωρημένο).

Στις 10 Απριλίου 2020, η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €435.000 με σκοπό την κάλυψη επιπρόσθετων προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 που ανέρχονται σε €85.000, καθώς και άλλων λοιπών οικονομικών αναγκών που προέκυψαν ύψους €350.000. Ποσό ύψους €350.000 είχε εκταμιευθεί για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2024 (αναθεωρημένο). Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία, Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 23 Απριλίου 2021, η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €300.000 με σκοπό την κάλυψη των αναγκών κεφαλαίου κίνησης για την καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

Στις 29 Απριλίου 2022, η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €300.000 με σκοπό την κάλυψη των αναγκών κεφαλαίου κίνησης για την καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

Κατά την διάρκεια του έτους, χρεωστικοί τόκοι ύψους €38.336 (2021: €24.062) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 15).

Το συνολικό δάνειο από συγγενικό πρόσωπο ύψους €11.061 (2021: €10.734) έφερε τόκο 6% ετησίως μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2020 και 3% ετησίως από την 1 Οκτωβρίου 2020. Το δάνειο είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €327 (2020: €317) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 15).

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

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2021: €450.000) (Σημ. 19)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κπιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2021: €322.516) (Σημ. 19)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2021: €850.000) (Σημ. 22)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 21)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 24)
- με προσωπική εγγύηση ύψους €29.649 (2021: 29.649) του μέτοχου της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited
- με εταιρικές εγγυήσεις του Συγκροτήματος προς την τράπεζα ύψους €269.649 (2021: €269.649)

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

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2021: €450.000) (Σημ. 19)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κπιρίου ύψους €322.516 (2021: €322.516) (Σημ. 19)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2021: €850.000) (Σημ. 22)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 21)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 24)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

27. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
ΦΠΑ πληρωτέος	1.628	10.236	1.628	10.236
Άλλοι πιστωτές	17.978	21.871	344	722
Οφειλόμενα	55.027	40.233	42.425	30.965
Προκαταβολές πελατών	-	-	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 32(v))	18.291	18.292	-	-
	92.924	90.632	44.397	41.923

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

Δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι αποπληρωμής των άλλων πιστωτών.

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

28. Προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	1.202.536	1.189.411	1.202.536	1.189.411
Πρόβλεψη που αναγνωρίστηκε κατά τη διάρκεια του έτους	-	-	-	-
Χρεωστικοί τόκοι (Σημ. 15)	13.125	13.125	13.125	13.125
Στο τέλος του έτους	1.215.661	1.202.536	1.215.661	1.202.536

Στις 26 Μαρτίου 2018, εκδόθηκε απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας για ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει πρόβλεψη για το ποσό των €750.000 πλέον τόκους από την ημέρα καταχώρησης της αγωγής, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018 η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει εξεταστεί. Το συνολικό ποσό ύψους €750.000 (2021: €750.000) φέρει δικαστικό επιτόκιο 1,75% (2021: 1,75%), όπως αυτό καθορίζεται ετησίως και ανακοινώνεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Κατά τη διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €13.125 (2021: €13.125) έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

29. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	-	-	-	-
	-	-	-	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

30. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 31 Δεκεμβρίου 2022	4.804.856	4.084.128	293.239	4.377.367

Μετοχικό κεφάλαιο (1)	2022		2021	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2021: €0,85) η κάθε μία	12.000.000	10.200.000	12.000.000	10.200.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2021: €0,85) η κάθε μία	4.804.856	4.084.128	4.804.856	4.084.128

(1) Ο συνολικός αριθμός εκδομένων συνήθων μετοχών είναι 4.804.856 μετοχές (2021: 4.804.856 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξ ολοκλήρου και έχουν τα ίδια δικαιώματα.

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

31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(α) Εκκρεμείς αγωγές

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

(β) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από τραπεζικές εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις ύψους €269.649 (2021: €269.649) για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά ή σημαντικές υποχρεώσεις.

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η τελική ιδύνουσα Εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, η οποία κατέχει άμεσα το 6,39% του Συγκροτήματος και έμμεσα το 48,74%. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχεται άμεσα κατά 94,40% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών του Συγκροτήματος.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
(i) Παροχή υπηρεσιών				
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 10)	20.000	20.000	20.000	20.000
	20.000	20.000	20.000	20.000

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη				
Πιστωτικοί τόκοι από Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 15)	-	-	938	732
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στον μέτοχο (Σημ.11)	10.000	10.000	10.000	10.000
	10.000	10.000	10.938	10.732

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
(iii) Επαναχρεώσεις μισθοδοσίας				
Επαναχρεώσεις από Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία	-	-	119.660	119.096
Επαναχρεώσεις προς Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία	-	-	(24.528)	(23.554)
	-	-	95.132	95.542

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
(iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών				
Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	139.066	138.439	126.793	126.229
	€	€	€	€
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:				
Κόστος αμοιβής υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής/ Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	131.933	131.306	119.660	119.096
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	3.080	3.080	3.080	3.080
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστικός Σύμβουλος – Κώστας Κωνσταντίνου (3)	2.053	2.053	2.053	2.053
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας - M.P.K Services Limited (4)	2.000	2.000	2.000	2.000
	139.066	138.439	126.793	126.229

Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Μισθός	101.803	101.803	91.623	91.623
Έξοδα παραστάσεως	9.204	9.204	9.204	9.204
Κοινωνικές ασφαλίσεις	11.227	11.180	10.104	10.062
Εισφορές στο ταμείο προνοίας και άλλα	9.699	9.119	8.729	8.207
	131.933	131.306	119.660	119.096

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Επίσης, το ποσό περιλαμβάνει σταθερό μηνιαίο εισόδημα ύψους €767 για έξοδα παραστάσεως. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κλπ.
- (2) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €3.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (3) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.

Κατά τη διάρκεια του 2022 και 2021, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλιάδου και τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

(v) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 24):				
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία (1)	-	-	187.742	165.241
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (2)	-	-	21.519	21.519
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – συνδεδεμένη εταιρεία (3)	721.160	721.160	721.160	721.160
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	-	(187.742)	(165.241)
	721.160	721.160	742.679	742.679

- (1) Το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €187.742 (2021: €165.241) αφορά ποσά που διατέθηκαν για διεκπεραίωση των δραστηριοτήτων της. Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την αύξηση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, αποφάσισε την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €22.501 (2021: €12.900) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 12). Ο τρεχούμενος λογαριασμός εισπρακτέος από την θυγατρική εταιρεία είναι εισπρακτέος σε πρώτη ζήτηση και δεν φέρει τόκο.
- (2) Το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited ύψους €21.519 (2021: €21.519) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24).
- (3) Το εισπρακτέο ποσό από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ύψους €721.160 (2021: €721.160) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(ν) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (1)				
Στην αρχή του έτους	-	-	26.647	19.915
Χορήγηση νέων δανείων	-	-	6.000	6.000
Τόκος που πιστώθηκε (Σημ. 15)	-	-	938	732
Τόκος που λήφθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	-	-	33.585	26.647

(1) Κατά την διάρκεια του έτους, η Εταιρεία χορήγησε επιπρόσθετα δάνεια ύψους €6.000 στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited. Το συνολικό δάνειο ύψους €33.585 (2021: €26.647) είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση και φέρει τόκο 3% ετησίως. Κατά την διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €938 (2021: €732) πιστώθηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Σημ. 15).

Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Νίκος Χατζιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd) (1)				
	18.291	18.292	-	-
	18.291	18.292	-	-

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

(νι) Δανεισμός από συγγενικά μέρη

(α) Δανεισμός από Euroinvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος) (1)	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	1.715.000	1.415.000	1.715.000	1.415.000
Χορήγηση νέων δανείων	300.000	300.000	300.000	300.000
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 15)	38.336	24.062	38.336	24.062
Τόκος που πληρώθηκε	(38.336)	(24.062)	(38.336)	(24.062)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 26)	2.015.000	1.715.000	2.015.000	1.715.000

(β) Δανεισμός από Νίκο Χατζιωσήφ (2)	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	10.734	10.418	-	-
Χορήγηση νέων δανείων	-	-	-	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 15)	327	316	-	-
Τόκος που πληρώθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 26)	11.061	10.734	-	-
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	2.026.061	1.725.734	2.015.000	1.715.000

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(vi) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

- (1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια συνολικού ύψους €2.015.000 (2021: €1.715.000) από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Λεπτομέρειες για τα δάνεια και τις εξασφαλίσεις τους γνωστοποιούνται στη σημείωση 26.

Κατά την διάρκεια του έτους, χρεωστικοί τόκοι ύψους €38.336 (2021: €24.062) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 15).

- (2) Το συνολικό δάνειο από συγγενικό πρόσωπο ύψους €11.061 (2021: €10.734) έφερε τόκο 6% ετησίως μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2020 και 3% ετησίως από την 1 Οκτωβρίου 2020. Το δάνειο είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €327 (2020: €317) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 15).

(vii) Παροχή χρηματοδοτικής στήριξης σε εταιρείες του Συγκροτήματος

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία έχει εκδηλώσει την πρόθεση της να συνεχίσει να παρέχει τέτοια χρηματοοικονομική υποστήριξη προς την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ, ούτως ώστε να έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της όπως αυτές καθίστανται καταβλητέες.

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία είχε ποσό εισπρακτέο από τη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ ύψους €187.742 (2021: €165.241) για το οποίο η Εταιρεία έχει δηλώσει την πρόθεση της να μην ζητήσει την επιστροφή του οφειλόμενου ποσού από την θυγατρική εταιρεία, μέχρις ότου αυτή έχει τους απαραίτητους οικονομικούς πόρους για την αποπληρωμή του (Σημ. 24).

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

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά ή σημαντικές υποχρεώσεις:

- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2021: €120.000) προς την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €29.649 (2021: €29.649) προς την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2021: €120.000) και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα που παραχώρησε η Εταιρεία για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ.

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

- εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2021: €450.000)
- εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2021: €322.516)
- δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας που κατέχονται από την Εταιρεία
- δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ.

33. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπάλληλοι 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 2022 ανήλθε σε €13.443 και €6.395 αντίστοιχα (2021: €13.443 και €6.395 αντίστοιχα).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

34. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη του έτους

Στις 17 Μαρτίου 2023, η Euroinvestment & Finance Public Limited ενέκρινε την παραχώρηση επιπρόσθετου δανείου στην Εταιρεία για ποσό ύψους €500.000 με την υπογραφή νέας δανειακής σύμβασης για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο φέρει ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο το οποίο αποτελείται από το εκάστοτε Euribor 6 μηνών προσαυξημένο κατά 2% και είναι αποπληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Στις 10 Απριλίου 2023 εκδόθηκε η απόφαση του Δικαστηρίου υπέρ των ιδιοκτητών της συνδεδεμένης εταιρείας (Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ) στην προσφυγή των ιδιοκτητών του κτήματος Λάκκου Μικέλλη (Αριθμός προσφυγής 542/2019) κατά των όρων της Πολεοδομικής Άδειας Διαχωρισμού των οικοπέδων του κτήματος. Το Δικαστήριο ακύρωσε το μέρος της απόφασης που αφορούσε στην επιβολή των όρων κατασκευής δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου κρίνοντας ότι είναι καταχρηστικό εκ μέρους της Πολεοδομίας να εγκαταλείπει τη διαδικασία απαλλοτρίωσης και κατ' επέκταση της καταβολής αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες, για να οικειοποιηθεί δωρεάν μέσω της επιβολής όρων σε πολεοδομική άδεια. Επίσης, το Δικαστήριο έκρινε ότι η Πολεοδομία δεν έχει το δικαίωμα να απαιτεί την παραχώρηση ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας άνευ αποζημίωσης και μάλιστα επιβάλλοντας την υποχρέωση στους ιδιοκτήτες να επωμισθούν το κόστος κατασκευής δημόσιου δρόμου. Οι εν λόγω όροι οδηγούν σε στέρηση μέρους της ιδιοκτησίας των ιδιοκτητών και προχώρησε στην ακύρωση του μέρους της απόφασης που αφορά την επιβολή των συγκεκριμένων όρων. Το Δικαστήριο δεν προχώρησε σε ακύρωση της πολεοδομικής άδειας παρά μόνο στην ακύρωση των πιο πάνω δυσμενών όρων που είχαν επιβληθεί με αυτήν. Η απόφαση μελετάται από τους νομικούς συμβούλους για τις περαιτέρω ενέργειες.

Το Κτηματολόγιο βρίσκεται σε επαφή με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, από το οποίο αναμένει να ενημερωθεί για το τελικό εμβαδό της μερικής ανάκλησης απαλλοτρίωσης με βάση το Διάταγμα που εκδόθηκε για τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ στις 7 Φεβρουαρίου 2022 όπως αναφέρεται στη Σημ. 21. Όταν το τελικό εμβαδόν οριστικοποιηθεί, θα οριστεί νέα συνάντηση προς συζήτηση όλων των θεμάτων με στόχο την τελική επίλυση τους έτσι ώστε να γνωστοποιηθεί το ακριβές οφειλόμενο ποσό μαζί με τους τόκους. Η αλλαγή στο τελικό εμβαδό της μερικής ανάκλησης απαλλοτρίωσης ενδεχομένως να επηρεάσει τα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας δεδομένου της μείωσης/αύξησης της οφειλής που θα προκύψει από την γνωστοποίηση καθώς και την αξία της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία.

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

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 16 μέχρι 23.